

bestemmingsplan De Bult 5a, Appelscha

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

De Bult 5a, Appelscha

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	8
1.3 Huidig planologisch regime	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleid	11
2.1 Rijk	11
2.2 Provincie	12
2.3 Gemeente	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
3.1 Huidige situatie	17
3.2 Toekomstige situatie	17
3.3 Juridische vormgeving	20
Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving	23
4.1 m.e.r.-plicht	23
4.2 Geluidhinder	23
4.3 Milieuzonering	23
4.4 Luchtkwaliteit	24
4.5 Externe veiligheid	25
4.6 Stikstof	25
4.7 Bodem	26
4.8 Water	28
4.9 Ecologie	28
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
Bijlagen toelichting	35
Bijlage 1 Inrichtingsplan	37
Bijlage 2 Aerijsberekening	41
Bijlage 3 Watertoets	49
Bijlage 4 Wateradvies	57
Bijlage 5 Ecologisch onderzoek	61
Bijlage 6 Reactie provincie	87
Bijlage 7 Advies brandweer	91
Regels	97
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	99
Artikel 1 Begrippen	99
Artikel 2 Wijze van meten	105
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	107
Artikel 3 Recreatie - Recreatiewoning	107
Artikel 4 Waarde - Archeologie 5	109
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1	111
Hoofdstuk 3 Algemene regels	113

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	113
Artikel 7 Algemene bouwregels	115
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	117
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	119
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	121
Artikel 11 Overige regels	123
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	125
Artikel 12 Overgangsrecht	125
Artikel 13 Slotregel	127
Bijlagen regels	129
Bijlage 1 Landschappelijke waarden per deelgebied	130
Bijlage 2 Procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf	133

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de De Bult 5a te Appelscha (hierna: 'plangebied') was tot voor kort een stacaravan aanwezig. De stacaravan verkeerde in een slechte staat van onderhoud en was - evenals een deel van het omringende terrein - overwoekerd met beplanting. Besloten is het gebied op te schonen en een nieuwe invulling te geven. De eigenaar van De Bult 5a (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens ter plaatse drie hoogwaardige en volledig duurzame recreatiewoningen te bouwen.¹ De recreatiewoningen komen in de plaats van de stacaravan én de twee bed & breakfast-eenheden die op het naastgelegen perceel (De Bult 5) gerealiseerd zouden worden. Voor deze transitie is het onder meer noodzakelijk dat de plaatselijke woonbestemming gewijzigd wordt in een recreatieve bestemming (zie 1.3). Daarnaast stelt de gemeente Ooststellingwerf als voorwaarde dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Om aan laatstgenoemde voorwaarde tegemoet te komen, is door een landschapsarchitect op basis van het gemeentelijk 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' een inrichtingsplan opgesteld. Op 16 april 2020 is door het college van burgemeester en wethouders besloten op basis van een bestemmingsplanprocedure in principe medewerking te verlenen aan dit plan.



Afbeelding 1.1 Situatie voorafgaand aan sanering (bron: Google Street View)

1.2 Plangebied

De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn aangegeven in afbeelding 1.2. De Bult 5a ligt ten westen van de kern Appelscha en is onderdeel van het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan De Bult 5, een agrarisch bedrijfsperceel. Dit perceel is in bezit bij familie van de initiatiefnemer. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Op het betreffende perceel is een loods voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten gebouwd (zie verder 4.3). De bedrijfswoning op nr. 5 ligt op circa 25 m uit de grens van het plangebied. Andere bedrijven van derden liggen op een afstand van meer dan 100 m.



Afbeelding 1.2 Plangebied (bron ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Er gelden twee bestemmingen. Het deel waar de stacaravan en overwoekerende beplanting aanwezig waren, is bestemd als 'Wonen'. De overige gronden zijn bestemd als 'Agrarisch', waarbij op een deel tevens het agrarische bouwvlak van De Bult 5 van toepassing is. Dit bouwvlak wordt dus deels 'wegbestemd' met het voorliggende plan (zie 2.3).



Afbeelding 1.3 Bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl; plangebied=rode lijn)

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en laat zien hoe het plangebied in de toekomst wordt ingericht. In Hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse wet- en regelgeving op het gebied van milieu, bodem, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie onder).

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Inmiddels heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat planologische ontwikkelingen met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Besluit worden aangemerkt (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724). De drie recreatiewoningen krijgen een gezamenlijk bebouwingsoppervlak van maximaal 200 m² en worden gerealiseerd binnen een gebied dat ongeveer even groot is als de ter plaatse geldende woonbestemming (zie 1.3 en 2.3). In feite is de ontwikkeling binnen het plangebied te beschouwen als een 'ruimte-voor-ruimte-project'. Uit de Nota van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat dergelijke projecten evenmin beschouwd worden als 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder. Een en ander betekent dat de 'Laddertoets' niet op dit planvoornemen van toepassing is. In deze toelichting wordt wel aandacht geschonken aan de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, het milieu en cultureel erfgoed (zie Hoofdstuk 4).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de bovengenoemde nationale belangen. Deze hebben geen inperkende werking voor onderhavig plan.

2.2 Provincie

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (dd. 13 december 2006) staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De missie is: "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". 'Ondeelbaar' benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen. 'Ruimtelijke kwaliteit' heeft betrekking op het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Het gaat de provincie hierbij vooral om de landschappelijke kwaliteiten.

Het Streekplan constateert dat recreatie en (cultuur)toerisme voor nieuwe werkgelegenheid binnen de provincie zorgt en een belangrijke economische drager van het platteland is. Binnen het huidige verblijfsrecreatieve aanbod is vooral behoefte aan kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld het omzetten van standplaatsen voor kampeermiddelen in recreatiewoningen. De provincie heeft een voorkeur voor nieuwe verblijfsrecreatie bij stedelijke en regionale centra en recreatiekernen, maar staat ook open voor nieuwe initiatieven in het landelijk gebied, wanneer aan aanvullende landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden is voldaan.

Op de kaart 'Indeling in hoofdlandschappen' is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van de 'Zuidelijke Wouden'. Op dit ontginningslandschap wordt hierna verder ingegaan. Zie ook Hoofdstuk 3 waarin de landschappelijke inpassing van het plangebied aan bod komt. Het Streekplan geeft geen specifieke waarden en belemmeringen voor het plangebied en omgeving aan.

Grutsk op 'e Romte!

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld dd. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân 2014 (deze komt hieronder aan bod). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is, zoals gezegd, onderdeel van de 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied zijn onder meer "de langgerechte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten." De provincie streeft binnen de Zuidelijke Wouden naar behoud van het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de invulling van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar 4.10 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen specifieke waarden of belemmeringen voor het plangebied aan.

Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld dd. 8 augustus 2018) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

Sturingsfilosofie

De Verordening is gebaseerd op een tweesporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de Wro; 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:

1. Heldere, transparante rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen;
2. Ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een planologische samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken en die, voor zover nodig, juridisch worden geborgd door middel van de Verordening.

De Verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen (spoor 1). Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk

niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt ook vermeden. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. In het ontwikkelingsgerichte spoor levert de provincie actief haar bijdrage met kennis en inzicht, investeringen, programma's en projecten, organisatie- en regiekracht (spoor 2). Voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt nadrukkelijk ingezet op vooroverleg met gemeenten en afstemming tussen gemeenten.

Recreatie/Hergebruik vrijkomende bebouwing

Artikel 1.1 van de Verordening sluit nieuwe stedelijke functies binnen het landelijk gebied in beginsel uit. Verstedelijking dient conform het Streekplan primair gebundeld te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit bevordert een doelmatig gebruik van de ruimte, draagt bij aan sterke steden en vitale dorpen, en voorkomt onnodige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied, aldus de Verordening. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Op grond van artikel 5.1 van de Verordening zijn recreatiewoningen toegestaan bij recreatiekernen. Een van die recreatiekernen is Appelscha. Het plangebied is weliswaar formeel onderdeel van Appelscha, maar ligt in feite op ruime afstand van het dorpsgebied. In artikel 1.2 van de Verordening is geregeld dat nieuwe stedelijke functies in het landelijke gebied kunnen worden toegestaan indien sprake is van "hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen". Een van de functies die daarbij wordt toegestaan is "verblijfsrecreatie". Daarbij wordt verwezen naar artikel 5.5.1, die buiten de recreatiekernen onder meer "maximaal 15 recreatiewoningen in de bestaande bebouwing op het erf van een [...] woning" mogelijk maakt. Er is op dit moment geen sprake meer van een woning binnen het plangebied (zie 1.1). Deze bebouwing is echter wel toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan (zie 1.3 en 2.3). Dit is de reden dat er een beroep wordt gedaan op artikel 5.5.1 van de provinciale verordening.²

Toetsing plangebied

Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart 'Begrenzing bestaand bebouwd gebied' blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. De overige kaarten geven geen specifieke waarden of aandachtspunten aan.

2.3 Gemeente

Welstandsnota

Het plangebied is in de Welstandsnota (versie 23 juni 2009) ingedeeld bij het 'buitengebied'. Dit betekent dat de te bouwen recreatiewoningen moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied. De bouwtekeningen voor de recreatiewoningen zullen te zijner tijd - in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning - aan de welstandscommissie ter beoordeling worden voorgelegd.

Structuurvisie

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het plangebied valt onder het deelgebied 'Tussen het Drents-Friese Wol en het Fochteloërveen' (zie afbeelding 2.1). Er worden geen concrete richtlijnen voor het plangebied gegeven. Wel is aangegeven dat in de landschappen en dorpen tussen het Drents-Friese Wol en het Fochteloërveen een belangrijke opgave ligt in het saneren en het kwalitatief verbeteren van de recreatievoorzieningen. Appelscha vervult hierbij een sleutelrol.



Afbeelding 2.1 Uitsnede visiekaart Structuurvisie 2010-2020-2030

Bestemmingsplan Buitengebied

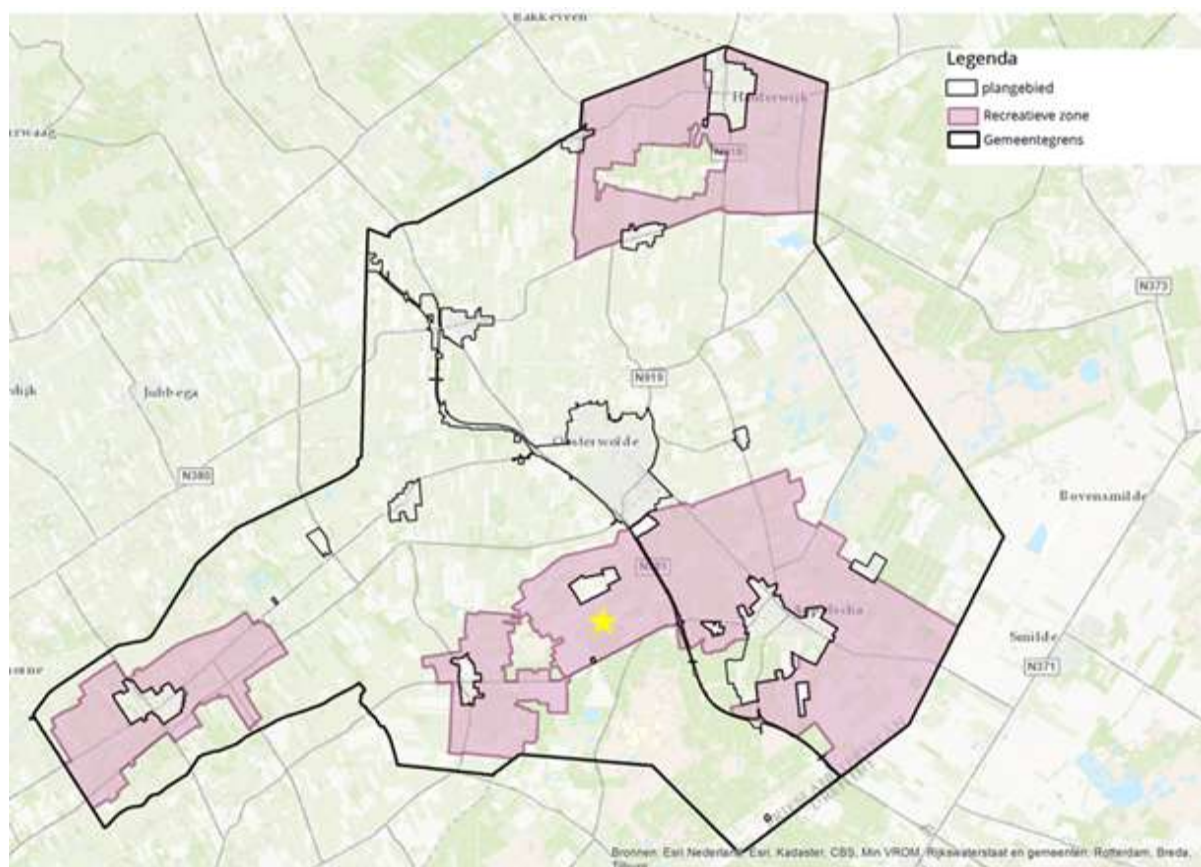
Het plangebied maakt, zoals gezegd, deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Op grond van dit plan gelden de bestemmingen 'Woning' en 'Agrarisch'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' van toepassing (zie afbeelding 1.3). Op de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' is in 1.3 reeds ingegaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is gericht op behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden en bevat een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m² en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Voor de bouw van de recreatiewoningen is een veel beperkter grondverzet nodig. Het gezamenlijk oppervlak van de drie woningen zal maximaal 200 m² bedragen. Daarmee is archeologisch onderzoek dus niet nodig. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' heeft betrekking op behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat verband zijn de volgende activiteiten zonder omgevingsvergunning niet toegestaan:

- het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswālen;
- het verharden van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de

- bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie';
- het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Aleen laatstgenoemde activiteit maakt deel uit van de voorliggend plan. Met de bouw van de drie recreatiewoningen en de bijbehorende erfverharding zal het oppervlak aan verharding binnen het plangebied met maximaal 250 m² toenemen. In artikel 41.3 van de regels is bepaald dat voor deze toename in verharding kan worden afgeweken van het bestemmingsplan mits "de maatschappelijke noodzaak is aangetoond en er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan." De bouw van de recreatiewoningen is, zoals gezegd in Hoofdstuk 1, bedoeld om de plek van een vervallen en overwoekerde stacaravan, een hernieuwde invulling te geven. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied ten goede, zeker in combinatie met de beoogde landschappelijke inpassing. Verder blijkt uit diverse onderzoeken naar verblifsrecreatie³ dat er steeds minder overnacht wordt op reguliere campings/kampeerterrinen en meer op bungalowparken en in appartementen en hotels. Vooral vitale ouderen, die een actieve vakantie willen in eigen land, maken hier gebruik van. Zij verwachten meer comfort tijdens hun vakantie. Dit sluit aan bij onderhavig initiatief, dat inzet op drie hoogwaardige en volledig duurzame recreatiewoningen voor ouderen (m.n. 50-70 jaar). Zie verder Hoofdstuk 3 en 4.7 waarin op de landschappelijke inpassing respectievelijk de toegepaste verharding wordt ingegaan. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden voor afwijking.

De gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' heeft tenslotte betrekking op ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie. Ter plaatse van deze aanduiding, bij (voormalige) agrarische bedrijven, is de bouw van 10 trekkershutten toegestaan en worden extra mogelijkheden voor het aanleggen van kampeerplaatsen geboden (tot een maximum van 25 plekken). In afbeelding 2.2 is de ligging van de 'recreatieve zone' aangegeven. Binnen dit gebied wil de gemeente kwalitatief hoogwaardige verblifsrecreatie in combinatie met landschapsversterking stimuleren. Ruimtelijke ingrepen mogen niet ten koste gaan van de natuur.



Afbeelding 2.2 Recreatieve zone (bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2016)

Principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2020 besloten in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de drie recreatiewoningen (zie 1.1). Daarbij is aangegeven dat dit vraagt om een

wijziging van de bestemming 'Wonen' in een recreatiebestemming. Het college benadrukt dat de mogelijkheid tot het bouwen van een woning - zowel binnen het plangebied als op een andere locatie, in de toekomst - daarmee is uitgesloten.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn aangegeven in afbeelding 1.2. Afbeelding 3.1 bevat een close-up van dezelfde luchtfoto. Te zien is dat het perceel deels overwoekerd is met beplanting en dat er te midden van dit groen een stacaravan aanwezig is. Inmiddels zijn zowel de stacaravan als de overwoekerende beplanting verwijderd. Op dit moment is er voornamelijk gras en snoeiafval op het perceel aanwezig. Halverwege het perceel staan tevens enkele bijgebouwen, die deels in gebruik zijn als diervverblijf. Het snoeiafval en de bijgebouwen worden op termijn eveneens verwijderd. Aan de noordzijde van het perceel ligt een sloot.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie

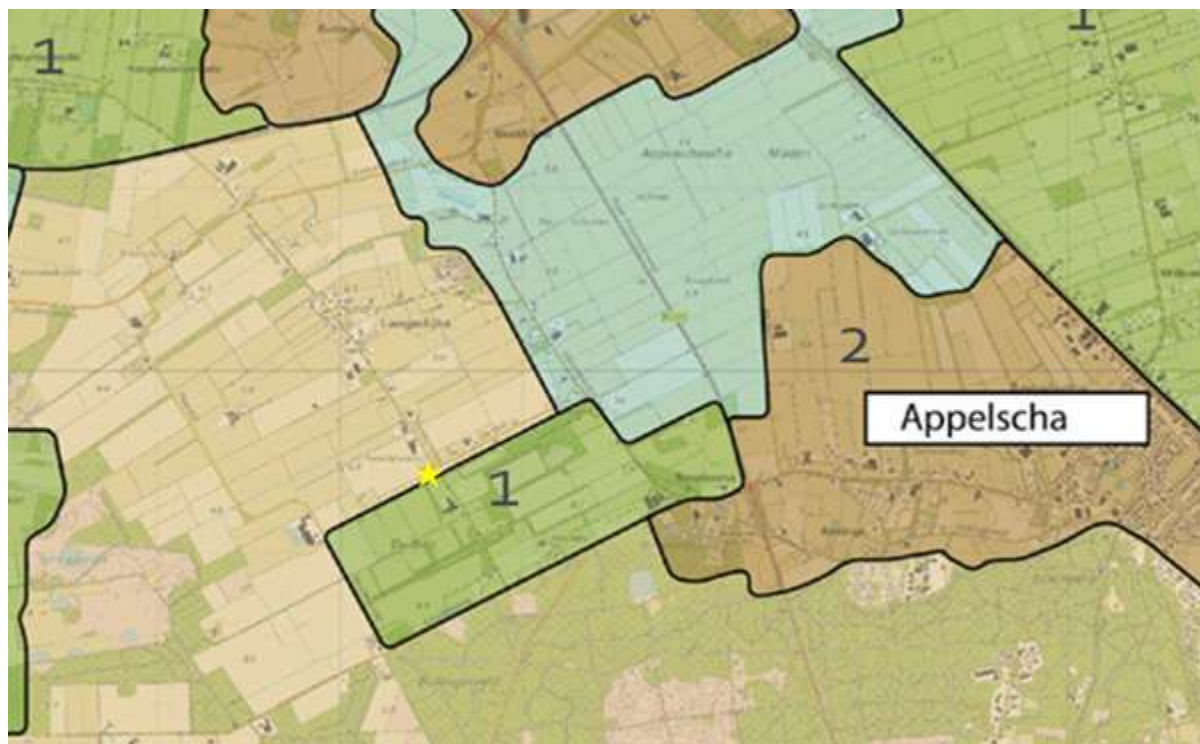
De loods aan De Bult 5 is, net als het plangebied, in eigendom bij de initiatiefnemer. De tussenliggende woning wordt bewoond door familie. In het verleden was hier een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze is niet meer actief. De bijbehorende voormalige bedrijfsbebouwing wordt op korte termijn afgebroken.

3.2 Toekomstige situatie

Er is een Inpassingsplan opgesteld op basis van het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015) en een 'keukentafelgesprek'. Dit Inpassingsplan is in vijf stappen tot stand gekomen, rekening houdend met de karakteristieken van het plaatselijke landschap en enkele specifieke wensen van de initiatiefnemer. Het Inpassingsplan is opgenomen in afbeelding 3.3 (zie Bijlage 1 voor schaal 1: 500). Aan de basis van het Inpassingsplan ligt een cultuurhistorische en landschappelijke analyse, die hierna besproken wordt.

Het plangebied ligt volgens het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' op de grens van het heideontginningenlandschap en woudontginningenlandschap. Dit is geïllustreerd op afbeelding 3.2. De grens tussen deze landschapstypen is in werkelijkheid minder hard dan op deze kaart is aangegeven. Er is sprake van een geleidelijke overgang tussen landschapstypen. Het plangebied en de omgeving bevatten

hierdoor kenmerken van beide landschapstypen, waarbij het karakter van het woudontginningenlandschap het meest zichtbaar is.



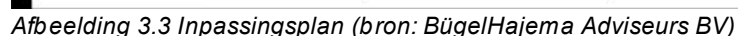
Afbeelding 3.2 Landschapstypen (bron: Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf)

Een van de karakteristieken van het woudontginningenlandschap die binnen en rond het plangebied waarneembaar is, betreft het opstrekend verkavelingspatroon dat haaks op de weg staat (hier: de Klokhuisdijk/De Bult). De structuur van groene erven met erfrandbeplantingen langs wegen, is eveneens zichtbaar en vormt een andere karakteristiek van dit landschapstype. Het plangebied zelf bevat geen (noemenswaardige) erfrandbeplanting. Ook het naastgelegen perceel (nr. 5) staat relatief kaal in het landschap. Het smalle en niet-rechte profiel van Klokhuisdijk/De Bult, is ook kenmerkend te noemen voor wegen binnen het woudontginningenlandschap. Dat geldt tenslotte ook voor de, al dan niet onderbroken, laanbeplanting die langs deze weg ligt. Ten westen van het plangebied wordt de verkaveling grootschaliger en meer blokvormig. Hier is het landschap ook een stuk opener. Dit zijn kenmerken die bij het heideontginningenlandschap horen.

In het Inpassingsplan zijn, zowel voor het bebouwingsbeeld als de inrichting van het erf, de plaatselijke kenmerken van het woudontginningenlandschap als vertrekpunt genomen. De drie recreatiewoningen worden ingepast binnen de reguliere typologie van een 'woning met een schuur'. In het woonhuisvolume aan de straat worden twee recreatiewoningen ingepast. Deze worden dusdanig vormgegeven dat het lijkt alsof er slechts sprake is van één woning. De woning wordt uitgevoerd in hout (eventueel i.c.m. metselwerk). De vormgeving is traditioneel of een moderne interpretatie hiervan. In de 'schuur' erachter wordt de derde recreatiewoning ingepast. De typologie van een houten schuurwoning met een donker dak is het uitgangspunt. Met deze wijze van inpassing voegen de recreatiewoningen zich op een natuurlijke en vanzelfsprekende manier in de bebouwingstructuur van de open lintbebouwing van de Klokhuisdijk/De Bult. De recreatiewoningen krijgen elk een footprint van circa 60 m². Het hoofdgebouw heeft een grondvlak van circa 130 m². Voor de achterliggende 'schuur' is dat circa 60 m². De recreatiewoningen krijgen geen gasaansluiting en zullen volledig energieneutraal worden.

De erfinrichting ondersteunt het bebouwingsbeeld van een 'reguliere woning'. De inrichting van de buitenruimte wordt duidelijk vormgegeven als een tuin. Het erf heeft één inrit en de parkeerplaatsen worden geclusterd achter het hoofdgebouw. De privé buiten ruimten bij de recreatiewoningen zijn ondergeschikt in het beeld en duidelijk gekoppeld aan de bebouwing. In de inrichting wordt onderscheid gemaakt tussen de voor- en achtertuin. De voortuin bestaat in ieder geval uit gras, beukenhagen en een grote rode beuk. De randen zijn vormgegeven met enkele bomen. Sierheester kunnen het beeld van de voortuin ondersteunen/versterken. Op het achterterf wordt geparkeerd en een eenvoudige landelijke inrichting nagestreefd. Hagen, gras en fruitbomen bepalen hier het beeld. De randen van het achterterf zijn ingevuld met bomen en struiken.

De nieuwe beplanting binnen het plangebied is afgestemd op het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische)



3.3 Juridische vormgeving

3.3.1 Algemeen

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening zijn bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan opgenomen. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast [stelt], waarbij *ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening* de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven." Een bestemmingsplan bestaat - conform paragraaf 3.1 Besluit ruimtelijke ordening - uit drie delen:

1. Een verbeelding van het plangebied waarin de bestemmingen van alle gronden zijn aangewezen.
2. De regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming de doeleinden worden genoemd. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Beide zijn opgezet volgens de landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012 en SVBP 2012).
3. Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting, waarin onder meer de keuze van de bestemmingen en de uitvoerbaarheid zijn verantwoord.

Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

3.3.2 Bestemmingsplanregels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs. Voor de regels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied (geconsolideerde versie 2020)' (27 maart 2019).

Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de bestemmingen. De navolgende tekst bespreekt de bestemmingen afzonderlijk. Het plan kent de volgende bestemmingen:

- Artikel 3 Recreatie - Recreatiewoning;
- Artikel 4 Waarde - Archeologie 5;
- Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1.

RECREATIE - RECREATIEWONING

Aan het plangebied is de bestemming 'Recreatie-Recreatiewoning' toegekend. Voor de inhoud van deze bestemming is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld dd. 26 maart 2019). Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen alle gebouwen gerealiseerd moeten worden. Het Inpassingsplan uit Bijlage 1 is vertaald naar een aanduiding 'groen' op de verbeelding. In de regels is aan deze aanduiding een voorwaardelijke bepaling gekoppeld. Deze bepaling houdt in dat de beplanting van het Inrichtingsplan voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden gerealiseerd moet zijn en ook in stand moet worden gehouden (zie ook 4.9).

WAARDE - ARCHEOLOGIE 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (Artikel 4) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd en met een bouwoppervlakte van 2.500 m². Hiervoor geldt een vergunningplicht. Voor een aantal werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden geldt ook een vergunningplicht. Gedacht kan worden aan onder andere afgraven, het dempen van watergangen en het diepploegen van gronden. Er is een aantal uitzonderingen geformuleerd, waaronder het normale onderhoud.

WAARDE - CULTUURHISTORIE 1

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' (Artikel 5) aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Hieronder worden begrepen de navolgende landschappen waar de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig is:

- het essenlandschap;
- de heideontginningen;
- woudontginningen.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgesteld, waaronder onder andere het egaliseren en afvlakken van natuurlijk reliëf en het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m² verboden is. Onder voorwaarden is afwijking van de gebruiksregels mogelijk (zie ook 2.3).

Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Het doel van de anti-dubbelregel (Artikel 6) is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

ALGEMENE BOUWREGELS

De algemene bouwregels (Artikel 7) bevatten voorschriften voor de afstand van geluid- en geurige objecten ten opzichte van de weg en omliggende agrarische bouwpercelen. Ten behoeve van de kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie is ten hoogste één sanitairgebouw per terrein van maximaal 50 m² toegestaan.

ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

In de algemene gebruiksregels (Artikel 8) is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval wel en niet strijdig zijn met de bestemmingen.

ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

In de algemene afwijkingsregels (Artikel 9) is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn en moet zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd worden.

ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

In de algemene wijzigingsregels (Artikel 10) is de bevoegdheid opgenomen dat het college het plan kan wijzigen, in die zin dat de archeologische dubbelbestemming wordt aangepast.

OVERIGE REGELS

De overige regels (Artikel 11) bevatten de parkeernormen, om te waarborgen dat sprake is van voldoende

parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen in Artikel 12 en Artikel 13.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

4.1 m.e.r.-plicht

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De 'belangrijke nadelige gevolgen' kunnen worden ontleend aan het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Daarin worden drie hoofdthema's genoemd:

- kenmerken van de activiteit;
- plaats van de activiteit;
- kenmerken van het potentiële effect.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van drie recreatiewoningen mogelijk. Het plaatselijke bebouwingsoppervlak neemt daarbij toe met circa 150 m².⁴ De drempelwaarde van categorie D16.1 (stedelijk ontwikkelingsproject; 2000 woningen of 100 ha) wordt met deze ruimtelijke ingreep niet overschreden. Onderhavig hoofdstuk geldt als een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Uit de beschreven omgevingsaspecten blijkt dat er geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

4.2 Geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die tot een woonerf behoren en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidzone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor de Klokhuisdijk/De Bult (een rijstrook, buitenstedelijk gebied) geldt een zonebreedte van 250 m. Het plangebied ligt binnen deze zone, maar recreatiewoningen zijn op grond van de Wet geluidhinder niet aan te merken als geluidgevoelig object. Er komt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wel een zekere bescherming aan recreatiewoningen op dit punt toe. De feitelijke situatie is daarbij van belang. De recreatiewoningen komen op minimaal 12 m uit de as van De Bult te liggen. Uit tellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit ter plaatse ongeveer 375 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt.⁵ Het is gelet op deze omstandigheden niet aannemelijk dat de maximale binnenwaarde van 33 dB voor de recreatiewoningen wordt overschreden.

De bouw van de recreatiewoningen leidt niet tot een (grote) verkeersaantrekkende werking. Er is sprake van circa 22 extra verkeersbewegingen per etmaal⁶. Indirecte hinder is daarmee - mede gelet op de relatief beperkte verkeersintensiteiten rond het plangebied - redelijkerwijs uit te sluiten.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De recreatiewoningen gelden als gevoelige functie. Er moet dus rekening worden gehouden met omliggende bedrijven.

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijven. Tabel 4.1 laat zien om welke bedrijven het gaat. Voor deze bedrijven geldt dat de feitelijke afstand - gerekend vanaf de plangrens tot het desbetreffende bouwvlak - groter is dan de richtafstand die geldt op basis van de VNG-brochure. Uitzondering hierop vormt het grondgebonden agrarisch bedrijf aan De Bult 5. Dit bedrijf is echter niet meer actief. Daarnaast kan nog gewezen worden op de Verordening geurhinder en veehouderij Ooststellingwerf (1 oktober 2010). Deze verordening bepaalt dat binnen het buitengebied de afstand tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten tenminste 25 m dient te bedragen. Aan deze afstandseis wordt voldaan. Overigens is de vigerende bestemming Wonen, die voor een groot deel van het plangebied geldt (zie 1.3), reeds maatgevend voor wat ter plaatse van De Bult 5 aan bedrijfsactiviteiten is toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot een verkleining van de afstand tot de huidige bedrijfsbebouwing op nr. 5. In dit opzicht is dus geen sprake van een knelpunt.

Bedrijf	Adres	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Installatiebedrijf/kantoor	De Bult 5, Appelscha	30 m	56 m
Melkveehouderij	De Bult 5, Appelscha	100 m	26 m
Voormalig agrarisch bedrijf	Idem.	50 m	0 m
Paardenhouderij	Klokhuisdijk 28, Langedijke	50 m	130 m
Wormenkwekerij	De Bult 3a, Appelscha	100 m	195 m
Melkveehouderij	De Bult 6, Appelscha	100 m	115 m

Tabel 4.1 Afstand tussen plangebied en bedrijven in de omgeving

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De bouw van de recreatiewoningen leidt, zoals gezegd in paragraaf 4.2, tot maximaal 22 extra verkeersbewegingen per etmaal. Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen met een dergelijk beperkte verkeerstoename heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige wijze berekend worden of een plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Uit afbeelding 4.1 blijkt dat de bijdrage van onderhavig plan op de luchtkwaliteit NIBM is. Nader onderzoek naar de jaargemiddelde concentraties van PM₁₀ en NO₂ is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		22
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.1 NIBM-toets (bron: infomil.nl)

Binnen het 'Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit' worden PM_{2,5}-metingen uitgevoerd. Dit leidt tot 'grootschalige concentratiekaarten' waarin de huidige en toekomstige achtergrondconcentraties voor PM_{2,5} zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, dit ook geldt voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Het plangebied valt niet binnen de risicoafstanden van gevaarlijke inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of aardgastransportleidingen (bron: openbare Risicokaart). Zie hiervoor afbeelding 4.2. Onderzoek kan achterwege blijven.



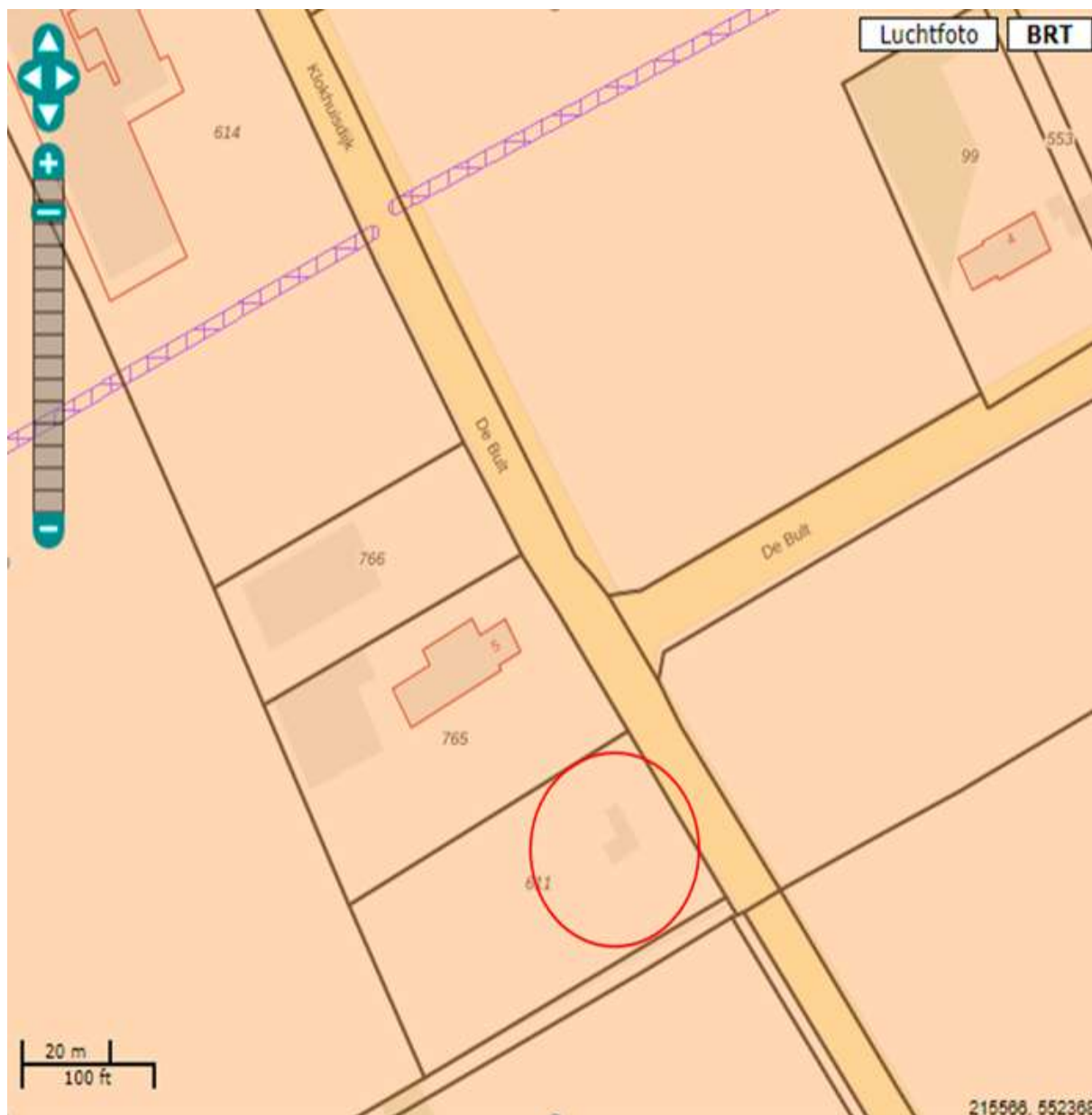
Afbeelding 4.2 Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.6 Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd om te beoordelen of de bouw van de recreatiewoningen leidt tot een depositie van $> 0,00$ mol/ha/jr binnen Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat dit zowel in de bouw- als gebruiksfase niet het geval is. Dit betekent dat er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd hoeft te worden en dat 'stikstof' dus geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het Aeriustrapport is als Bijlage 2 opgenomen. Op bladzijde 2 van dit rapport zijn alle uitgangspunten van de stikstofberekening opgesomd.

4.7 Bodem

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer, waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.



Afbeelding 4.3 Kaart Bodemloket

Op dit moment is het plangebied primair bestemd als 'Wonen'. Er mag vanuit worden gegaan dat de bodemkwaliteit zodanig is, dat deze geschikt is voor de woonfunctie. Op de kaart van het Bodemloket (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) zijn geen verontreinigingen of verdachte activiteiten binnen het plangebied aangegeven. Zie hiervoor afbeelding 4.3. De 'ontgravings- of toepassingskaart' maakt duidelijk dat voor het plangebied de kwaliteitsklasse 'Landbouw-Natuur' geldt. Er wordt overigens geen grond afgevoerd. Eventueel vrijkomende grond wordt op het plaatselijke perceel opnieuw toegepast. Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.8 Water

Beleid

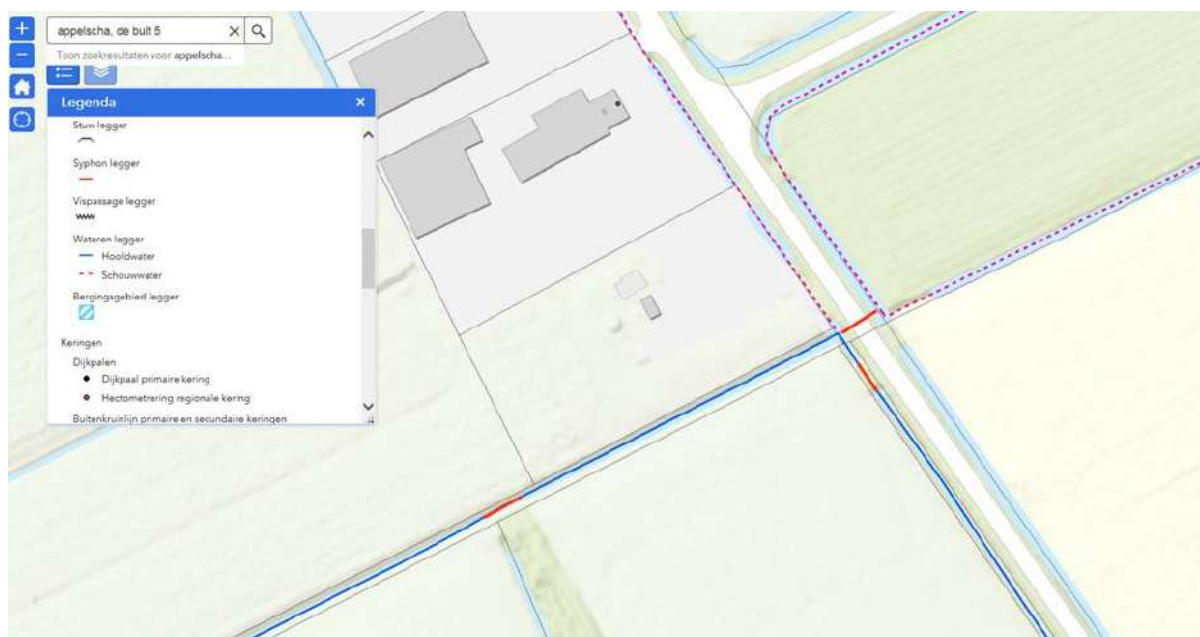
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'.

Plangebied

De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied zijn toegelicht in Hoofdstuk 3. Er worden drie recreatiewoningen gebouwd binnen een perceel waar tot voor kort een stacaravan aanwezig was en die deels bestemd is als 'Wonen'. Het bebouwd oppervlak neemt toe met circa 150 m². Voor de inrit en parkeerplaatsen wordt halfverharding toegepast. Het verhard oppervlak neemt in totaal met circa 250 m² toe. De drempel voor compensatie van oppervlakteverharding binnen het buitengebied (1500 m²) wordt daarmee niet gehaald.

De sloot aan de zuidzijde van het plangebied betreft een hoofdwatgang (zie afbeelding 4.4). Langs beide zijden van deze hoofdwatgang ligt een beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek van de watgang. Deze beschermingszones worden gebruikt voor het uitvoeren van het onderhoud en de ontvangst van hekkelspecie. Wetterskip Fryslân staat in principe niet toe dat beschermingszones ontoegankelijk worden door bebouwing, beplanting of het verwijderen van dammen. De initiatiefnemer heeft het Inpassingsplan aangepast, zodat er geen beplanting of bebouwing binnen de beschermingszone komt te liggen.

Voor de bouw van de recreatiewoningen wordt uitsluitend gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede Legger Wetterskip Fryslân

Digitale watertoetsprocedure

Op 19 oktober 2020 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie Bijlage 3 voor de details). Het wateradvies zal te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt worden.

4.9 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in hoeverre er natuurwaarden in het geding zijn. Het plangebied is bezocht door een ecooloog en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in bijgevoegde rapportage 'Ecologische quickscan De Bult 5a te Appelscha' (DoornEco). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- "Huismus (leefgebied). In de huidige situatie zijn in het plangebied geen potentiële nestplaatsen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn in de bult snoeiafval ca. 50 huismussen waargenomen. Deze foerageerden binnen het plangebied en het aangrenzende perceel. Gezien het aanwezige aantal (tijdens het broedseizoen) is niet uit te sluiten dat er sprake is van essentieel leefgebied voor huismus. Essentieel leefgebied dat nodig is voor het behoud van nestplaatsen van huismus valt ook onder de bescherming van de Wet natuurbescherming.
- Nestplaatsen van diverse broedvogelsoorten. In de bestaande berg snoeiafval en kleine schuurtjes kunnen enkele broedvogels voorkomen. Indien voor de ontwikkeling de berg snoeiafval en de kleine schuurtjes moeten worden verwijderd, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart). Voor deze soorten geldt de zorgplicht.
- In de groensingel aan de noordwestzijde van de locatie kunnen enkele broedvogelsoorten voorkomen. Indien voor de ontwikkeling deze groenstrook moet worden gerooid, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart).
- Op de locatie kunnen enkele vrijgestelde soorten voorkomen, zoals kleine marterachtigen en algemene muizensoorten. Deze soorten zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân. Voor deze soorten geldt echter wel de zorgplicht.

Om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om rekening te houden met aanwezige beschermde soorten. Voor huismus zijn twee scenario's mogelijk:

1. Nader onderzoek naar een eventuele functie van essentieel foerageergebied uit te voeren tijdens het broedseizoen van huismus (in de periode half maart – half juni).
2. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek ervan uit gaan dat er sprake is van essentieel leefgebied van huismus. Onder het eerste scenario bepaalt de uitkomst van het nader onderzoek welke vervolgstappen nodig zijn. Onder het tweede scenario is er noodzaak tot het treffen van vervolgstappen. Het gaat hierbij om het volgende stappenplan:
 - Opstellen inrichtingsplan. Het doel hiervan is het terrein in te richten zodat dekking en voedsel aanwezig is en blijft gedurende en na afloop van de werkzaamheden;
 - Inrichten terrein o.b.v. inrichtingsplan. Om ervoor zorg te dragen dat er geen tijdelijke afname plaatsvindt, dient het groen op te terrein voorafgaand aan de bouw reeds te zijn gerealiseerd;
 - Uitvoeren bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen van huismus. Dit houdt in dat de bouwwerkzaamheden geheel dienen te worden uitgevoerd in de periode 1 september – 14 maart;
 1. Indien hier niet aan kan worden voldaan dient onder scenario twee ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Fryslân."

De initiatiefnemer kiest voor het tweede scenario en volgt het benoemde stappenplan. Het inrichtingsplan is onderdeel van dit bestemmingsplan en via een voorwaardelijke bepaling geborgd in de regels. Het daarin opgenomen beplantingsplan zal voorafgaand aan de bouw van de recreatiewoningen gerealiseerd worden. De bouwwerkzaamheden vinden buiten het broedseizoen plaats. Daarmee wordt aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming voldaan. Voor de details van het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Zoals gezegd in 1.3 en 2.3 is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m² en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Voor de bouw van de drie recreatiewoningen is een veel beperkter grondverzet nodig. Het gaat om een oppervlak van maximaal 250 m² (inclusief aanleg verhardingen). Archeologisch is dus niet nodig.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, geen specifieke waarden) en door het uitvoeren van een cultuurhistorische analyse. Een en ander is verwerkt in Hoofdstuk 3. Het opgestelde Inpassingsplan sluit aan bij de cultuurhistorische karakteristieken van het woudontginningenlandschap.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van onderhavig planvoornemen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten, die daarmee dus 'anderszins verzekerd' zijn. Er zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten waarin een en ander is vastgelegd. De overeenkomst wordt mede ondertekend door de bewoner van De Bult 5, met het oog op de intrekking van de omgevingsvergunning voor de bed & breakfast-eenheden op dit adres (zie 3.1 en 4.3).

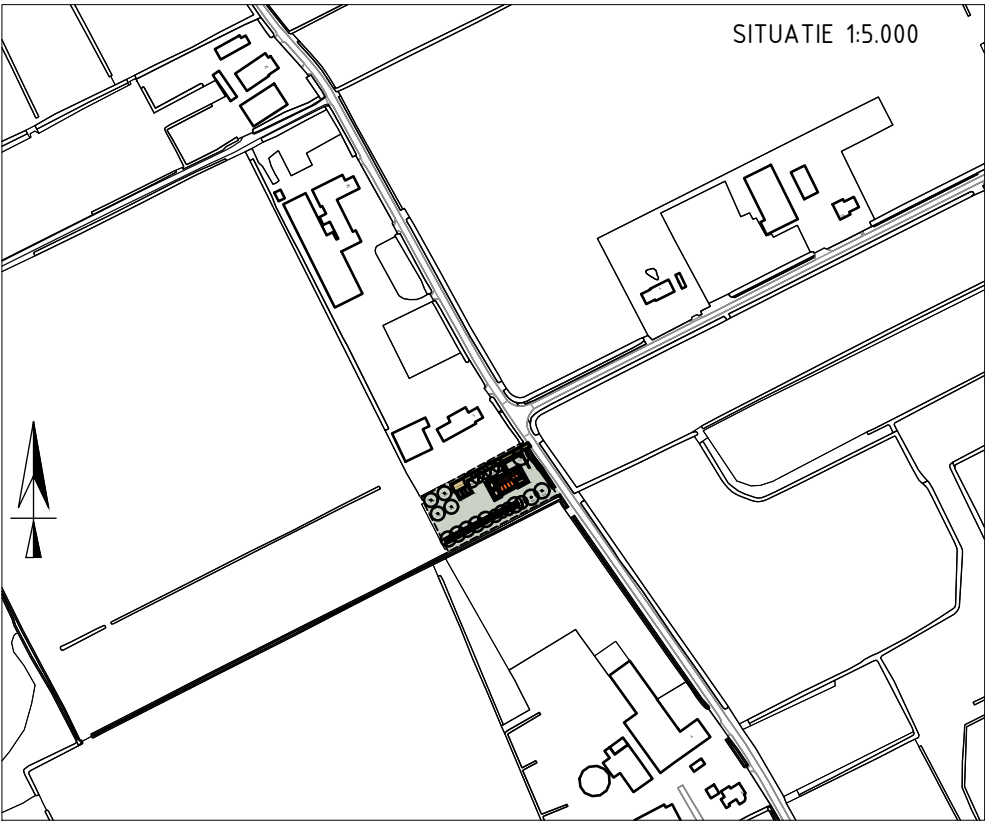
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) verplichten om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De provincie pleit ervoor om de bebouwing binnen het plangebied te beperken tot één volume met een oppervlak van maximaal 175 m² en deze te voorzien van een 'robuuste landschappelijke inpassing' (zie Bijlage 6). Het bestemmingsplan is hierop aangepast door af te zien van een losstaand bijgebouw en door de beplanting aan de zuidzijde van het plangebied te 'verzwaren'. Het waterschap heeft in haar overlegreactie aangegeven in te kunnen stemmen met de aanpassingen die naar aanleiding van de watertoets zijn doorgevoerd (zie 4.8 en Bijlage 4). Ook de Brandweer Fryslân heeft een overlegreactie ingediend. Geadviseerd wordt om een brandkraan nabij het plangebied aan te leggen. De gemeente gaat hierover in gesprek met de brandweer. Voor de aspecten externe veiligheid, omgevingskwaliteit, scenario's, opkomsttijd, bereikbaarheid en zelfredzaamheid voorziet de brandweer geen knelpunten. Zie Bijlage 7 voor de details van het advies.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 29 april 2021 tot en met 10 juni 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan



LEGENDA

- Nieuwe boom
- BEPU Ruwe berk (*Betula pendula*), plantafstand max. 5,0 m h.o.h.
- FASY Rode beuk (*Sylvatica 'Atropunicea'*)
- HSFB Hoogstamfruitbomen, *Malus* (appel) en *Pyrus* (peer), plantafstand 10,0 m h.o.h.
- QURO Eik (*Quercus Robur*), plantafstand max. 10,0 m h.o.h.

Beplantingsstrook met minimaal 3 rijen beplanting. Plantafstand rijen is 1,0 m. Middelste rij bestaat voor 100 % uit bomen. Overige rijen bestaan uit 100% struiken. Plantafstand struiken is 2,0 m. Plantafstand bomen is 5-10 meter met plaatsing in verspringend patroon t.o.v. de middellijn (0,5 -1,0 m).

Sortiment struiken:
20% Gelderse Roos (*Viburnum opulus*)
20% Hazelaar (*Corylus avellana*)
20% Vlier (*Sambucus nigra*)
20% Meidoorn, eenstijlig (*Crataegus monogyna*)
20% Vuilboom (*Rhamnus frangula*)

- Bestaand en nieuw water
- Gras - intensief beheerd
- Nieuwe beukenhaag (*Fagus sylvatica*)

Getekend door W. Douwsma	Datum uitgifte 12-03-2021	Schaal 1:500/1:5.000
Projectnummer 969.00.00.10.00.00	Formaat A2	
Project	Inpassing 3 recreatiewoningen De Bult 5a Appelscha	
Onderdeel	Schets landschappelijke inpassing	
Opdrachtgever	Gorissen Ruimtelijk Advies	
 BügelHajema Ruimte voor de leefomgeving		BügelHajema Adviseurs bv Balthasar Bekkerwei 76 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15

Bijlage 2 Aeriusberekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gorissen Ruimtelijk Advies	De Bult 5a, 8426 SK Appelscha

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Recreatiewoningen De Bult	RRWmqW6dQCdk	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
20 november 2020, 16:39	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	5,91 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

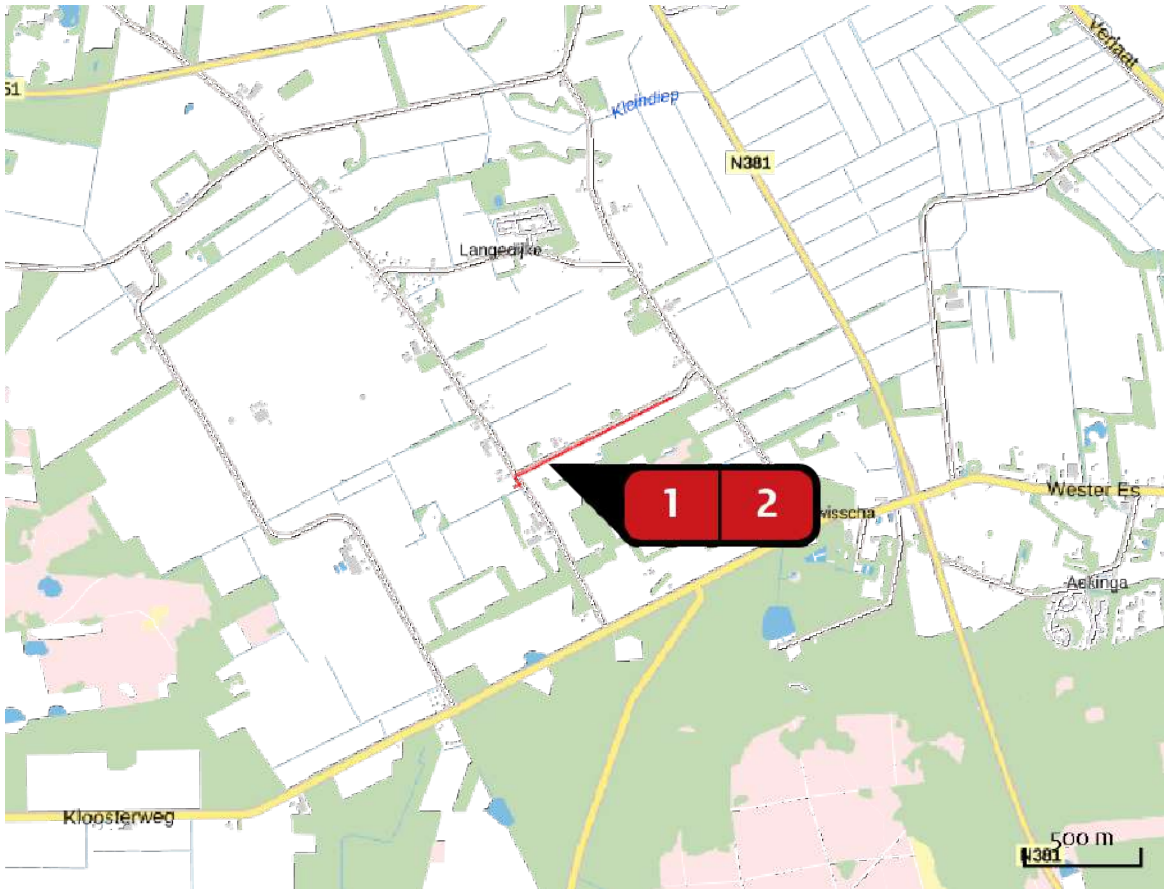
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

- Realisatiefase: graafmachine (375 kW, 60% belasting, 8 draaiuren), betonstortor (200 kW, 60%, 4 draaiuren), hijskraan (450 kW, 60% belasting, 16 draaiuren).
- Transportbewegingen tijdens realisatiefase: 20 mvt/jr zwaar wegverkeer (truck met opleggers), 50 mvt/jr middelzwaar wegverkeer (busjes aannemers, installateurs, etc).
- Verkeersbewegingen tijdens gebruiksfase: 22 mvt/etm licht wegverkeer (conform CROW publicatie 381).
- De recreatiewoningen wordt energieneutraal gebouwd, zodat er in de gebruiksfase geen sprake is van NOx-uitstoot.

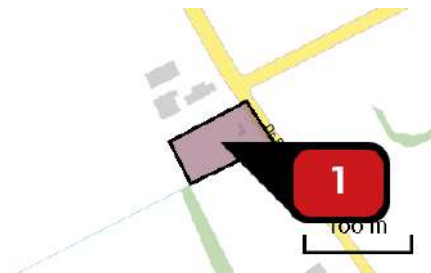
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	4,00 kg/j
2	 Transport Wegverkeer Buitenwegen	< 1 kg/j	1,92 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam
Locatie (X,Y)
NOx

Mobiele werktuigen
215507, 552414
4,00 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j
AFW	Betonstorter	4,0	4,0	0,0	NOx	1,73 kg/j
AFW	Hijskraan	4,0	4,0	0,0	NOx	1,73 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Transport
215833, 552623
1,92 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	20,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	22,0 / etmaal	NOx NH3	1,75 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201103_bed432f8ee

Database [versie 2020_20201013_1649cba239](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Bijlage 3 Watertoets

datum 19-11-2020
dossiercode 20201119-2-24833

Te volgen watertoetsprocedure
Normale procedure

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van
project: Recreatiewoningen De Bult 5a, Appelscha
Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Ooststellingwerf
gemeente: Ooststellingwerf

Gegevens plan

Er worden drie recreatiewoningen gebouwd binnen een perceel waar tot voor kort een stacaravan aanwezig was en die deels bestemd is als Wonen. Het bebouwd oppervlak neemt toe met circa 150 m². Voor de inrit en parkeerplaatsen wordt halfverharding toegepast. Het verhard oppervlak neemt in totaal met circa 250 m² toe. De drempel voor compensatie van oppervlakteverharding binnen het buitengebied (1500 m²) wordt daarmee niet gehaald. De initiatiefnemer zal niettemin aan de westzijde van het perceel een nieuwe sloot aanleggen. Voor de bouw van de recreatiewoningen wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. De ruimtelijke inrichting van het perceel is weergegeven in bijgevoegde tekening.
oppervlak: 2775 m² adres: De Bult 5a, 8426 SK Appelscha
kadastraal adres: Makkinga H 611
tekening meegestuurd: survey_attachments/3196_Inpassingsplan De Bult 5a te Appelscha.pdf
opmerkingen:

Gegevens aanvrager

Gegevens gemeente

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt? ja

- Hoofdwateren

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Ooststellingwerf

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte? Antwoord: nee

Is sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater? Antwoord: nee

Wordt het bestaande verharde oppervlak vergroot met meer dan 200 m² in stedelijk gebied of meer dan 1500 m² in landelijk gebied? Antwoord: nee

Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe? Antwoord: nee

Zo ja, met hoeveel m²neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe? Antwoord:

Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe? Antwoord: ja

Zo ja, met hoeveel m²neemt het verhard oppervlak in het landelijk gebied toe? Antwoord: 250

Wordt er oppervlaktewater gegraven en/of gedempt? Antwoord: ja

Dempen? nee

Graven? ja

Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping van het oppervlaktewater?

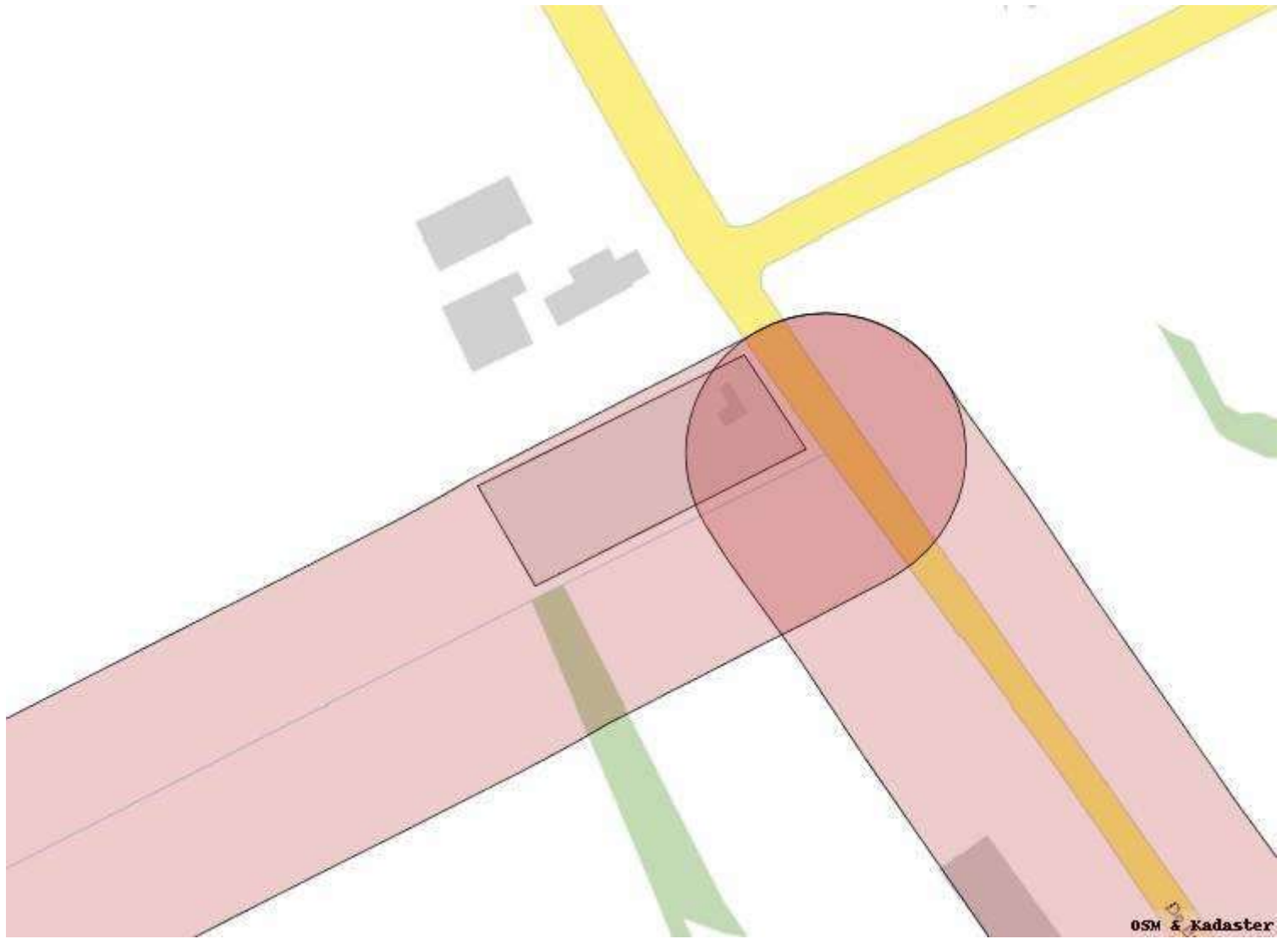
Antwoord: Er wordt een sloot gegraven aan de westkant van het perceel (niet ter compensatie, toename verharding blijft onder drempel voor landelijk gebied).

Wil men voor het plan de waterpeilen wijzigen? Antwoord: nee

Het doel v.d. peilwijzing, het nieuwe peil en hoe de wijziging wordt doorgevoerd? Antwoord:

Wordt er een kelder of souterrain gerealiseerd? Antwoord: nee

Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken? Antwoord: nee



Overzicht ingetekend gebied

www.dewatertoets.nl

datum 19-11-2020
dossiercode 20201119-2-24833

Wateradvies normale procedure

Project: Recreatiewoningen De Bult 5a, Appelscha
Gemeente: Ooststellingwerf
Aanvrager: Pieter Gorissen
Organisatie: Gorissen Ruimtelijk Advies

Geachte heer/mevrouw

Voor het plan Recreatiewoningen De Bult 5a, Appelscha heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure

Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf

Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten

Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatengang ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatengang. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning, zie bij onderdeel Waterwet voor meer informatie over dit onderwerp. De locaties van de hoofdwateren kunt u vinden op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/leggerkaart

Toename verharding

Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra

oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater

Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnote.

Relatie tussen Water en Ruimte

Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar <http://www.ahn.nl/index.html>

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Opslag agrarische bedrijfsstoffen

Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nl De maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfinrichting kunt u contact opnemen met cluster Handhaving van Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten

Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân

En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure

In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,
Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Bijlage 4 Wateradvies

RE: Vooroverleg Bestemmingsplan De Bult 5A, Appelscha

Inge Waterlander

Wo 10-2-2021 15:53

Aan: Pijlman, Berend

Geachte heer Pijlman, beste Berend,

Op 15 januari jl. ontvingen wij in het kader van vooroverleg het concept bestemmingsplan "De Bult 5a, Appelscha". Voor dit plan is op 19 november 2020 een digitale watertoets doorlopen. In het wateradvies zijn onze uitgangspunten voor de opgegeven wateraspecten opgenomen. Aanvullend daarop hebben wij met de heer Gorissen en de initiatiefnemer afstemming gehad over de beschermingszone van onze hoofdwatgang langs de zuidzijde van het plangebied. Aan de hand daarvan hebben wij op 8 februari 2021 een aangepast inpassingsplan ontvangen waarbij de beschermingszone langs de hoofdwatgang volledig vrij blijft. Voor deze oplossing hebben wij akkoord gegeven. Ook kunnen wij instemmen met de aangepaste tekst van de waterparagraaf zoals die door de heer Gorissen opgesteld is.

Wij gaan er van uit dat deze aanpassingen verwerkt worden in het bestemmingsplan.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mei freonlike groetnis, met vriendelijke groet,

Inge Waterlander

Adviseur Waterbeheer

Werkdagen: ma | wo | vr

Wetterskip Fryslân

Van: Pijlman, Berend

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 8:47

Aan:

Onderwerp: Vooroverleg Bestemmingsplan De Bult 5A, Appelscha

Geachte heer/mevrouw,

Graag ontvangen wij uw reactie op het bijgevoegde conceptbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Met het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot de bouw van een woning omgezet naar de mogelijkheid om drie recreatiewoningen te bouwen.

Met vriendelijke groet,

Berend Pijlman

medewerker ruimtelijke ordening

Aanwezig op: ma, di, wo, do, vr

Bezoekadres

't Oost 11
8431 LE Oosterwolde

Postadres

Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Algemeen bereikbaar

T 14 0516

Internet

@owerf
www.ooststellingwerf.nl



Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek

Ecologische quickscan

De Bult 5a te Appelscha



Ecologisch

onderzoek en advies

Colofon

Titel:

Ecologische quickscan De Bult 5a te Appelscha

Opdrachtgever:

Pieter Gorissen (Gorissen Ruimtelijk Advies)

Uitvoering veldwerk:

Erik Visser

Rapportage:

Jorna Arisz

Versie 2 - definitief

Datum:

29-08-2020

Contactgegevens:

contact@doorneco.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.2.1 Ligging plangebied	7
1.2.2 Beschrijving plangebied.....	7
1.3 Methodiek.....	11
2. Wet natuurbescherming.....	12
2.1 Soortenbescherming	12
2.2 Gebiedsbescherming.....	14
2.2.1 Directe aantasting van N2000 gebieden of aangewezen soorten of habitattypen....	15
2.2.2 Stikstof effect	15
2.3 Houtopstanden	15
3. Resultaten ecologische quickscan	16
3.1 Flora.....	16
3.2 Vogels.....	16
3.2.1 Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen	16
3.2.2 Overige broedvogels	16
3.3 Zoogdieren.....	17
3.3.1 Vleermuizen	17
3.3.2 Overige zoogdiersoorten	17
3.4 Amfibieën, reptielen en vissen	17
3.5 Ongewervelden.....	17
4. Conclusies en vervolgstappen	18
4.1 Resultaten quickscan	18
4.2 Voorwaarden en vervolgstappen	18
Bijlage 1. Beschermde soorten Wnb	20
Bijlage 2. Overzicht vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen	22
Bijlage 3. Beschermde soorten die zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân.....	23

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er is het voornemen om op de voormalige caravanstandplaats aan De Bult 5a te Appelscha drie nieuwe recreatiewoningen te bouwen. Gorissen Ruimtelijk Advies verzorgt de ruimtelijke procedures voor deze ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Voorliggende ecologische quickscan biedt inzicht in de (mogelijke) aanwezigheid van onder de Wnb beschermde soorten op de locatie. Met deze stappen tezamen wordt bepaald of en zo ja welke vervolgstappen nodig zijn om de geplande werkzaamheden binnen de kaders van de Wnb uit te voeren.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan De Bult te Appelscha (provincie Fryslân). De nieuwbouw van de recreatiewoningen is centraal op het terrein voorzien. Figuur 1 geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied, binnen rood kader (ondergrond: © OpenStreetMap-auteurs)

1.2.2 Beschrijving plangebied

De drie recreatiewoningen zullen worden gerealiseerd aan De Bult 5a te Appelscha. De figuren 2 tot en met 5 geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving.

In de huidige situatie bestaat het beoogde bouwblok uit onbebouwd terrein. Het terrein heeft ten tijde van de ecologische quickscan een semi-agrarische functie, de nevenfunctie is opslag

van materialen, grond, de verwijderde bomen en bijbehorend snoeiafval. Een ander deel van het terrein wordt gebruikt voor het houden van een varken. Lokaal is er sprake van begroeiing met kruiden en ruigere grassoorten.. Langs de noordwestzijde is een gemaaid graspad aanwezig en aan de zuidoostzijde loopt een watergang westelijk het veld in. Op het bestaande bouwblok staan tevens enkele kleine houten schuurtjes.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het plangebied enige tijd geleden ingrijpend is gewijzigd. Figuur 7 geeft het plangebied in 2016 weer. In de toenmalige situatie stonden er diverse bomen en andere opgaande vegetatie op het terrein. Ook was toen een houten (sta)caravan aanwezig. De functie was destijds ook caravanstandplaats. Het is niet uit te sluiten dat met de ontwikkeling tot aan de huidige situatie reeds ecologische waarden verloren zijn gegaan. Voorliggende ecologische quickscan heeft echter betrekking op de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2. Impressie van het beoogde bouwblok



Figuur 3. Impressie van de huidige situatie van het beoogde bouwblok



Figuur 4. Impressie van het bouwblok



Figuur 5. Het grazende varken binnen het plangebied



Figuur 6. De situatie anno juni 2016 (Google – Street View)

1.3 Methodiek

Voor de locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hiervoor heeft op maandag 15 juni 2020 een veldbezoek op de locatie plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd in de ochtend. Tijdens het veldbezoek was het bewolkt, droog, weinig tot geen wind uit westelijke richting, bij een temperatuur van ca. 16°C.

Tijdens het veldbezoek is het plangebied visueel onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten, dan wel potentie hiervoor. Met deze gegevens en beschikbare gegevens uit externe bronnen is vervolgens een beoordeling gemaakt van de locatie voor beschermde soorten.

2. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt hiermee de soorten- en gebiedsbescherming en tevens de Boswet.

2.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De Wet natuurbescherming kent dus drie categorieën beschermde soorten (zij bijlage 1 en 2):

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor ‘andere soorten’ waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Van de soorten die worden beschermd onder de Vogelrichtlijn is geen limitatieve lijst beschikbaar. Het gaat om ca. 700 soorten die van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomen. In de praktijk betreft het alle soorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn (niet zijnde exoten), in totaal ca. 290 soorten. Op alle vogels is het beschermingsregime van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming van toepassing. De regelgeving aangaande vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen is onder de Wet natuurbescherming gecontinueerd.

De Europees beschermde soorten, niet vogels zijnde, bestaan uit soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a inclusief het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Daarnaast kent de soortenbescherming ook de term zorgplicht. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorgplicht kan door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

De andere, ‘nationale’ soorten staan vermeld in een bijlage van de wet die hoort bij artikel 3.10. In deze bijlage staan soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Het betreft een limitatieve lijst. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen.

Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals via een provinciale verordening. De vrijgestelde soorten zijn provincie afhankelijk en terug te vinden in bijlage 3.

Voor handelingen is een ontheffing van de verbodsbepalingen nodig als:

- Er geen maatregelen mogelijk zijn om het overtreden van de verbodsbepalingen te voorkomen;
- Er geen vrijstelling geldt op grond van een provinciale verordening, gedragscode, beheerplan Natura 2000, programmatische aanpak of een ministeriële regeling.

Een ontheffing wordt aangevraagd door de initiatiefnemer waarna een besluit over de aanvraag wordt genomen door het bevoegd gezag (de betreffende provincie).

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:

- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend.

De wet natuurbescherming kent een aanhaakverplichting. Indien de Wnb relevant is voor een project dient deze aan te haken bij de betreffende aanvraag omgevingsvergunning indien vooraf geen losse aanvraag bij de provincie is ingediend. De betreffende provincie hoeft hierop nog niet te hebben besloten, enkel dient de aanvraag te zijn ingediend.

Tabel 1. Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

2.2 Gebiedsbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.

Nederland kent ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Een deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Het is verboden om zonder vergunning in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied activiteiten uit te voeren die de kwaliteit van een aangewezen gebied verminderen. Dit geldt ook voor de aantasting, verslechtering of verstoring van de leefgebieden van plant- en diersoorten in het gebied. Er is een vergunning nodig als:

- De initiatiefnemer een project wil realiseren of een handeling wil verrichten in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten de kwaliteit aantasten van natuurlijke habitats of de habitats verslechteren;
- niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten een verstorend effect hebben op de plant- en diersoorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- deze activiteiten niet genoemd zijn in een natuurbeheerplan

2.2.1 Directe aantasting van N2000 gebieden of aangewezen soorten of habitattypen

De planlocatie bevindt zich op een afstand van ca. 500 meter van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Drents Friese Wold. Op het terrein vinden in de huidige situatie op regelmatige basis voertuigbewegingen plaats. Ondanks de beperkte afstand zijn daarom directe effecten op Natura 2000-gebieden of Habitattypen en Vogelrichtlijnsoorten op voorhand uit te sluiten. Dit geldt ook voor een eventueel verstorend effect op aangewezen soorten voor dit gebied.

2.2.2 Stikstof effect

Verhoogde uitstoot van stikstof kan leiden tot verhoogde depositie op Natura 2000-gebieden. Veel Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor habitattypen die gevoelig zijn voor stikstof, zeker aangezien in vrijwel alle gebieden en vele habitattypen de Kritische Depositie Waarde (KDW) voor stikstof op dit moment wordt overschreden. Een voertuig aantrekkende werking van de ontwikkeling is niet aan de orde. Tijdens de aanlegfase kan er in potentie sprake zijn van uitstoot van stikstof. Een aanvullende toetsing op een eventueel stikstofeffect tijdens de aanlegfase maakt geen onderdeel uit van de scope van voorliggende quickscan.

2.3 Houtopstanden

De Wet natuurbescherming kent ook het onderdeel houtopstanden. Voor locaties binnen de bebouwde kom Boswet is de gemeente verantwoordelijk en gelden de gemeentelijke bepalingen in relatie tot het doen van een kapmelding. Voor locaties buiten de bebouwde kom boswet is de provincie Bevoegd Gezag. Een kapmelding bij de provincie dient minimaal 6 weken en maximaal 1 jaar voor de daadwerkelijke kap te zijn gedaan. Over het algemeen geldt een herplantplicht. De Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden is als volgt gedefinieerd:

1. Wanneer de te kappen bomen of omgevallen/beschadigde bomen door bijvoorbeeld storm buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen is de provincie Bevoegd Gezag. De gemeente stelt de grenzen van de 'bebouwde kom Boswet' vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de 'bebouwde kom Verkeerswet'. Bij twijfel kunt u het beste navraag doen bij de gemeente;
2. Wanneer de omvang van de te kappen bomen of omgevallen/beschadigde bomen door bijvoorbeeld storm, groter is dan 10 are (1.000 vierkante meter) of wanneer het gaat om bomen in een rijbeplanting van 20 bomen of meer;

Indien voor de ontwikkeling bomen worden gekapt, dan wordt geadviseerd contact op te nemen met de gemeente.

3. Resultaten ecologische quickscan

3.1 Flora

Binnen het directe plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig. Het plangebied heeft een agrarische functie, waarvan een groot deel wordt begraaasd door een varken. Slechts op een klein deel van het terrein komen kruiden tot ontwikkeling. Dit zijn echter algemene soorten van voedselrijke omstandigheden zoals zuring, brandnetel, melde, wikke, etc. Dit vormt geen geschikte habitat voor beschermde plantensoorten.

3.2 Vogels

3.2.1 Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen

In het directe plangebied staan geen gebouwen of bomen. Aanwezigheid van vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen kan hierdoor worden uitgesloten. Er was wel een groep van ca. 50 foeragerende huismussen (figuur 7) aanwezig die veelvuldig gebruikt maakten van de bult snoeiafval als schuilplaats. Hierbij foerageerden de mussen zowel binnen het plangebied als het aangrenzende graslandperceel.



Figuur 7. De aanwezige bult snoeiafval herbergde ca. 50 huismussen

3.2.2 Overige broedvogels

Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen broedende vogels waargenomen. De bult snoeiafval is wel geschikt als broedplaats voor de tijdens het veldbezoek aanwezige merel. Deze bult kan tevens door enkele andere algemene broedvogels worden gebruikt.

3.3 Zoogdieren

3.3.1 Vleermuizen

In de huidige situatie zijn in het directe plangebied geen voor vleermuizen geschikte gebouwen of bomen aanwezig. De locatie is te klein voor een functie als essentieel foerageergebied en wordt omringd door voor vleermuizen geschikte foerageerlocaties (o.a. Drents Friese Wold op ca. 500 meter afstand).

3.3.2 Overige zoogdiersoorten

In het directe plangebied zijn enkele kleine schuurtjes en geen bomen aanwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van o.a. marters kan hierdoor worden uitgesloten. Verspreid over het terrein kunnen diverse algemene muizensoorten worden aangetroffen. Het plangebied zou geschikt leefgebied kunnen vormen voor kleine marterachtigen. Overige beschermde zoogdiersoorten zijn in het plangebied uit te sluiten door de agrarische functie waardoor dekking ontbreekt.

3.4 Amfibieën, reptielen en vissen

Hoewel in het aanliggende Drents Friese Wold beschermde reptielsoorten voorkomen, zijn deze niet te verwachten in het plangebied. Er is geen verbinding met dit natuurgebied vanuit het plangebied. Bovendien is de planlocatie marginaal geschikt omdat het gebruikt wordt om een varken te houden. Binnen het plangebied is geen open water aanwezig. Aanliggende watergangen vormen geen geschikt leefgebied voor zwaardere beschermde amfibieën of vissen, omdat hier sprake is van een voedselrijke situatie.

3.5 Ongewervelden

In het plangebied kan voorkomen van beschermde ongewervelden worden uitgesloten. Binnen het plangebied en de directe omgeving is sprake van regulier agrarisch gebruik zonder poelen of watergangen met hoge waterkwaliteit. Er is hierdoor geen sprake van geschikt leefgebied voor deze groep soorten.

4. Conclusies en vervolgstappen

4.1 Resultaten quickscan

Op de locatie kunnen onder de Wnb beschermde soorten worden verwacht.

- Huismus (leefgebied). In de huidige situatie zijn in het plangebied geen potentiële nestplaatsen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn in de bult snoeiafval ca. 50 huismussen waargenomen. Deze foerageerden binnen het plangebied en het aangrenzende perceel. Gezien het aanwezige aantal (tijdens het broedseizoen) is niet uit te sluiten dat er sprake is van essentieel leefgebied voor huismus. Essentieel leefgebied dat nodig is voor het behoud van nestplaatsen van huismus valt ook onder de bescherming van de Wet natuurbescherming.
- Nestplaatsen van diverse broedvogelsoorten. In de bestaande berg snoeiafval en kleine schuurtjes kunnen enkele broedvogels voorkomen. Indien voor de ontwikkeling de berg snoeiafval en de kleine schuurtjes moeten worden verwijderd, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart). Voor deze soorten geldt de zorgplicht.
- In de groensingel aan de noordwestzijde van de locatie kunnen enkele broedvogelsoorten voorkomen. Indien voor de ontwikkeling deze groenstrook moet worden gerooid, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart).
- Op de locatie kunnen enkele vrijgestelde soorten voorkomen, zoals kleine marterachtigen en algemene muizensoorten. Deze soorten zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân. Voor deze soorten geldt echter wel de zorgplicht.

4.2 Voorwaarden en vervolgstappen

Om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om rekening te houden met aanwezige beschermde soorten

Huisumus: voor huismus zijn twee scenario's mogelijk:

1. Nader onderzoek naar een eventuele functie van essentieel foerageergebied uit te voeren tijdens het broedseizoen van huismus (in de periode half maart – half juni).
2. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek ervan uit gaan dat er sprake is van essentieel leefgebied van huismus

Onder het eerste scenario bepaalt de uitkomst van het nader onderzoek welke vervolgstappen nodig zijn. Onder het tweede scenario is er noodzaak tot het treffen van vervolgstappen. Het gaat hierbij om het volgende stappenplan:

- Opstellen inrichtingsplan. Het doel hiervan is het terrein in te richten zodat dekking en voedsel aanwezig is en blijft gedurende en na afloop van de werkzaamheden;
- Inrichten terrein obv inrichtingsplan. Om ervoor zorg te dragen dat er geen tijdelijke afname plaatsvindt, dient het groen op te terrein voorafgaand aan de bouw reeds te zijn gerealiseerd;
- Uitvoeren bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen van huismus. Dit houdt in dat de bouwwerkzaamheden geheel dienen te worden uitgevoerd in de periode 1 september – 14 maart;
- Indien hier niet aan kan worden voldaan dient onder scenario twee ontheffing te worden aangevraagd bij de provincie Fryslân.

Broedvogels in algemene zin: Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen.

Overige aanwezige soorten (beschermde en niet beschermde): Naleven zorgplicht.

Bijlage 1. Beschermde soorten Wnb

Soorten beschermd onder paragraaf 3.2 Wnb (artikel 3.5 en 3.8; zgn. Europees beschermde soorten)

Drijvende waterweegbree
Groenknolorchis
Kruipend moerasscherm
Zomerschroeforchis

Bever
Hamster
Hazelmuis
Lynx
Noordse woelmuis
Otter
Wilde kat
Wolf

Alle in Nederland voorkomende soorten
vleermuizen

Bruinvis
Gewone dolfijn
Tuimelaar
Witflankdolfijn
Witsnuitdolfijn

Houting
Steur

Heikikker
Poelkikker
Boomkikker
Geelbuikvuurpad
Kamsalamander
Knoflookpad
Rugstreepad
Vroedmeersterpad

Gladde slang
Zandhagedis
Muurhagedis

Donker pimpernelblauwtje
Grote vuurvliinder
Moerasparelmoervliinder
Pimpernelblauwtje
Teunisbloempijlstaart
Tijmblauwtje
Zilverstreephooibeestje

Bronslibel
Gaffellibel
Gevlekte witsnuitlibel
Oostelijke witsnuitlibel
Sierlijke witsnuitlibel
Noordse winterjuffer
Groene glazenmaker
Rivierrombout

Brede geelgerande waterkever
Gestreepte waterroofkever
Heldenbok
Juchtleerkever
Vermiljoenkever

Platte schijfhoren
Bataafse stroommossel

Soorten beschermd onder paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming (artikel 3.10 en 3.11; zgn. overige beschermde soorten)

76 Soorten planten

Aardmuis
 Boommarter
 Bosmuis
 Bunzing
 Damhert
 Das
 Dwergmuis
 Dwergspitsmuis
 Edelhert
 Egel
 Eikelmuis
 Gewone bosspitsmuis
 Grote bosmuis
 Haas
 Hermelijn
 Huisspitsmuis
 Konijn
 Molmuis
 Ondergrondse woelmuis
 Ree
 Rosse woelmuis
 Steenmarter
 Tweekleurige bispspitsmuis
 Veldmuis
 Veldspitsmuis
 Vos
 Waterspitsmuis
 Wezel
 Wild zwijn
 Woelrat

Gewone zeehond
 Grijs zeehond

Alpenwatersalamander
 Bruine kikker
 Gewone pad
 Meerkikker
 Bastaardkikker / middelste groene kikker
 Kleine watersalamander
 Vinpootsalamander
 Vuursalamander

Adder
 Hazelworm
 Ringslang
 Levendbarende hagedis

Beekdonderpad
 Beekprik
 Elrits
 Gestippelde alver
 Grote modderkruiper
 Kwabaal

20 Soorten vlinders

Beekrombout
 Bosbeekjuffer
 Donkere waterjuffer
 Gevlekte glanslibel
 Gewone bronlibel
 Hoogveenglanslibel
 Kempense heidelibel
 Speerwaterjuffer

Vliegend hert

Europese rivierkreeft

Bijlage 2. Overzicht vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen

Steenuil	categorie 1
Huismus	categorie 2
Gierzwaluw	categorie 2
Roek	categorie 2
Grote gele kwikstaart	categorie 3
Kerkuil	categorie 3
Oehoe	categorie 3
Ooievaar	categorie 3
Slechtvalk	categorie 3
Boomvalk	categorie 4
Buizerd	categorie 4
Havik	categorie 4
Ransuil	categorie 4
Sperwer	categorie 4
Wespendief	categorie 4
Zwarte wouw	categorie 4
<i>Categorie 5:</i>	
Blauwe reiger	Kleine bonte specht
Boerenzwaluw	Kleine vliegenvanger
Bonte vliegenvanger	Koolmees
Boomklever	Kortsnavelboomkruiper
Boomkruiper	Oeverzwaluw
Bosuil	Pimpelmees
Brilduiker	Raaf
Draaihals	Ruigpootuil
Eidereend	Spreeuw
Ekster	Tapuit
Gekraagde roodstaart	Torenvalk
Glanskop	Zeearend
Grauwe vliegenvanger	Zwarte kraai
Groene specht	Zwarte mees
Grote bonte specht	Zwarte roodstaart
Hop	Zwarte specht
IJsvogel	

Bijlage 3. Beschermde soorten die zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân

Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>
Haas	<i>Lepus europeus</i>
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>
Steenmarter	<i>Martes foina</i>
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>

Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>
Meerkikker	<i>Rana ridibunda</i>
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	<i>Rana esculenta</i>

Bijlage 6 Reactie provincie

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 2 maart 2021
Verzonden, **02 MAART 2021**

Ons kenmerk : 01850643
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerp bestemmingsplan Appelscha, De Bult 5a

Geacht college,

Op 15 januari 2021 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Recreatieve ontwikkelingen (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Uw verzoek behelst het realiseren van twee recreatiewoningen in één hoofdgebouw en een vrijstaande recreatiewoning achter op het perceel. Het bestemmingsplan kent een woonbestemming met een oppervlak van 1230 m² en op basis van de regels mag er één hoofdgebouw worden toegestaan van maximaal 175 m². Het betreft een perceel zonder bebouwing, ook in het verleden heeft op het perceel geen woning gestaan.

Op basis van de Verordening Romte Fryslân is het niet mogelijk om nieuwe recreatiewoningen te realiseren (artikel 5.1.2.). Kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie artikel 5.5.1 van de Verordening Romte biedt de mogelijkheid tot het realiseren van recreatiewoningen in bestaande bebouwing (lid 1 sub. c) of in de vorm van nieuwe bebouwing binnen of aangrenzend aan bestaand stedelijk gebied (lid 1 sub. d). Aan beide voorwaarden wordt niet voldaan.

Ik ben mij bewust van het feit dat er morgen een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan worden afgegeven. Op basis van artikel 1.2.1 'Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing' van de verordening, kan de betreffende woning vervolgens worden omgezet middels lid 2 sub b, in één of meerdere (verblijfs)recreatieve functies. Ik zal dan ook geen zienwijze indienen op een ontwerp bestemmingsplan waarin een hoofdgebouw van 175 m² wordt benut ten behoeve van verblijfsrecreatie functies.

Het realiseren van een vrijstaande recreatiewoning op het achtererf is niet passend binnen de VRF. Zoals hiervoor reeds benoemd, is het realiseren van nieuwe vrijstaande recreatiewoningen alleen mogelijk op basis van artikel 1.5.1 lid 1 sub d van de verordening, echter alleen in of nabij bestaand stedelijk gebied. In het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan is dit niet aan de orde.

Landschappelijke inpassing (cat.2, interpretatie verordening/motivering)

Het realiseren van een nieuw erf in de vorm van 2 of 3 recreatiewoningen in één bouwvolume vereist een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Ik adviseer u om te komen tot een nieuw erf met daarbij een robuuste landschappelijke inpassing.

Voor het overige geeft het plan aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Juridische advisering (cat.5, omgevingstoets)

Op basis van het voorgaande is het advies om te komen tot één hoofdgebouw met een oppervlak van 175 m² conform de huidige woonbestemming. Binnen dit gebouw kunnen middels een aanduiding 2 of 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande opmerkingen adviseer ik u om het voorontwerp bestemmingsplan aan te passen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende "Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân".

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Bijlage 7 Advies brandweer



Aan het college van Burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. B. Pijlman
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	19 januari 2021	Behandeld door	R. Reiker	Bijlagen	0
Onze referentie	UIT/21012951/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 – 229 8652		
Uw referentie	Vooroverleg Bestemmingsplan De Bult 5A, Appelscha	E-mail	r.reiker@brandweerfryslan.nl		
Uw brief van	15 januari 2021			Pand-ID	-
Onderwerp	Advies bouw recreatiewoningen 'De Bult 5a, Appelscha'				

Geacht college,

Op 15 januari 2021 heeft Brandweer Fryslân uw bericht ontvangen over de bouw van drie recreatiewoningen aan de Bult 5a in Appelscha. Ons belang is om de fysieke veiligheid en de brandweertzorg in Fryslân goed geregeld te hebben. De doelen die wij hiermee nastreven is het voorkomen en beperken van brand(gevaar) en slachtoffers en het borgen van een veilige en adequate incidentbestrijding. Daarom reageren wij middels dit advies op het toegezonden bestemmingsplan.

Advies

Brandweer Fryslân voorziet voor de bouw van de recreatiewoningen een knelpunt beschouwende vanuit het bluswater. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn onder de kop 'uitwerking' van deze brief adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- Een aanleg van een brandkraan in de Bult te overwegen nabij het erf van nummer 5a, zodat in geval van brand er bluswater gewonnen kan worden. Opgemerkt dient te worden dat er hier een waterleiding loopt die hiervoor eventueel gebruikt kan worden;

Daarnaast willen wij als aandachtspunt meegeven om de woningen te voorzien van rookmelders.

Situatie

De eigenaar van De Bult 5a (hierna: 'initiatiefnemer') is voornemens ter plaatse drie hoogwaardige en volledig duurzame recreatiewoningen te bouwen. De recreatiewoningen komen in de plaats van de stacaravan én de twee bed & breakfast-eenheden die op het naastgelegen perceel (De Bult 5) gerealiseerd zouden worden. Voor deze transitie is het onder meer noodzakelijk dat de plaatselijke woonbestemming gewijzigd wordt in een recreatieve bestemming.



Uitwerking

Het voorliggende advies betreft een advies op grond van de Wet veiligheidsregio's in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. Brandweer Fryslân heeft in haar advies voor deze aanvraag gekeken naar onderstaande aspecten:

- Omgevingsveiligheid;
- Advies risico's en brandweezorg:
 - Scenario's;
 - Opkomsttijd;
 - Bereikbaarheid;
 - Bluswater;
- Zelfredzaamheid.

Onderstaand zijn per aspect de uitwerkingen opgenomen.

Omgevingsveiligheid

Brandweer Fryslân voorziet voor het realiseren van de recreatiewoningen vanuit omgevingsveiligheid beschouwd geen knelpunt.

Het plangebied ligt niet binnen een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en transportroutes met vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit is ook in de ruimtelijke onderbouwing behorende het plan gebleken.

Advies risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer de opkomsttijd, bereikbaarheid en de beschikbaarheid van bluswater.

Scenario 'gebouwbrand'

Het meest waarschijnlijke scenario is een woningbrand. Gelet op de aard van het bouwwerk (woningen na 2003) is een volledig ontwikkelde brand over de gehele verdieping van de woning een realistisch scenario. Dit beschouwende als maatgevend scenario zal de inzet van de brandweer er primair op gericht zijn om de brand te blussen. Een dergelijke brand wordt bestreden door 1 blusvoertuig. De verwachting is dat bij een dergelijke brand naastgelegen gebouwen (woningen) geen direct gevaar lopen of in brand zullen raken.

Opkomsttijd

Brandweer Fryslân voorziet voor het realiseren van de woning vanuit de opkomsttijd beschouwd geen knelpunt.

Volgens Dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân valt het plangebied onder brandrisicogebied 3, waarbij een norm van 15 minuten geldt voor de opkomsttijd. Daarnaast stelt art. 3.2.1 lid 3 Besluit veiligheidsregio dat het bestuur van de veiligheidsregio geen opkomsttijden hoger dan 18 minuten mag vaststellen. Hoe hoger de opkomsttijd, des te groter de kans dat het volledige pand verloren gaat. De berekende opkomsttijd voor het eerst aankomende blusvoertuig in het plangebied ligt nabij de 12 minuten.



Bereikbaarheid

Brandweer Fryslân voorziet voor het realiseren van de woning vanuit bereikbaarheid beschouwd geen knelpunt.

Om een woning te kunnen bereiken is een erftoegangsweg nodig die meer dan 4,5 meter vrije breedte heeft en meer dan 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte meer dan 3,25 meter verhard is en die berekend is op een totaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. Om op te kunnen stellen is meer dan 4,5 meter breedte nodig. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10.

De brandweer hanteert als uitgangspunt voor de incidentbestrijding dat een locatie via een tweede onafhankelijke route benaderbaar moet zijn. Dit is noodzakelijk, omdat niet gegarandeerd kan worden dat de voor de hand liggende route altijd bruikbaar is.

Tot slot moet op een bepaalde afstand van bouwwerken opgesteld kunnen worden, zodat bij brand voldoende inzetdiepte in het bouwwerk gegarandeerd is.

Het erf ligt aan een doorgaande weg en is via twee zijden benaderbaar.

Bluswater

Brandweer Fryslân voorziet voor het realiseren van de woning vanuit bluswater beschouwd een knelpunt.

Gelet op de aard van de bouwwerken (woningen na 2003) is een volledig ontwikkelde brand over de gehele verdieping van het bouwwerk het maatgevende scenario. Gewenst is dat tussen de 6 en 60 minuten minimaal 500 l/min beschikbaar is voor de brandbestrijding. Dit kan gerealiseerd worden door af te leggen op een brandkraan met een opbrengst van minimaal 30 m³/uur die op maximaal 100 meter ligt.

De ingang van het erf ligt op ongeveer 300 meter afstand van een brandkraan. De opbrengst is meer dan 500 l/min. Er is niet voldoende openwater in de omgeving aanwezig. De verwachting is dat er onvoldoende bluswater is om het genoemde brandscenario te kunnen bestrijden.

Binnen de gemeente Ooststellingwerf worden bij dergelijke branden waterwagens ingezet met een capaciteit tussen de 6.000 en 10.000 liter. De waterwagens bieden weliswaar mogelijkheden, maar deze mogelijkheid zal het scenario van een volledig ontwikkelde brand niet afdekken.

Brandweer Fryslân adviseert:

- Om een aanleg van een brandkraan in de Bult te overwegen nabij het erf van nummer 5a, zodat in geval van brand er bluswater gewonnen kan worden. Opgemerkt dient te worden dat er hier een waterleiding loopt die hiervoor eventueel gebruikt kan worden.

Zelfredzaamheid

Brandweer Fryslân voorziet voor het realiseren van de woning vanuit zelfredzaamheid beschouwd geen knelpunten. Wel het aandachtspunt om de woningen te voorzien van rookmelders.



Afsluiting

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Rutger Reiker, senior medewerker risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 86 52.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'De Bult 5a, Appelscha' met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPDeBult5A-ON01 van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.6 agrarisch bedrijf:

een veehouderij, een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege);

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestand:

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar zijn verbonden, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

1.12 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 cultuurhistorische waarden:

waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.22 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

1.24 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.25 geluidzoneringplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.26 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de functie het belangrijkste is;

1.27 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.28 kampeerplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal een hoofdkampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes;

1.29 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.30 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.31 kleinschalige verblijfsrecreatie:

een terrein met maximaal 15 kampeerplaatsen (25 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – recreatieve zone') gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, uitsluitend ten behoeve van mobiele kampeermiddelen in de vorm van toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren of andere kampeermiddelen niet bedoeld als plaatsgebonden object;

1.32 landschappelijke waarden:

de visuele waarden van het landschap zoals beschreven in Bijlage 1 Landschappelijke waarden per deelgebied;

1.33 landschapsbeleidsplan:

het meest actuele regionale landschapsbeleidsplan zoals dat geldt op het moment van toetsing;

1.34 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.35 natuurlijke waarden:

de in het gebied aanwezige waarden van zowel levende als niet-levende natuur zoals geconstateerd door een algemeen erkend en ter zake deskundige;

1.36 normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de functie regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende functie behoren;

1.37 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.38 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.39 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.40 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf;

1.41 recreatief nachtverblijf:

een recreatiewoning, stacaravan, chalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.42 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een persoon, een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond. Onder recreatiewoning wordt tevens een chalet begrepen;

1.43 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.44 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.46 straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.47 trekkershut:

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen met een oppervlakte van maximaal 450 m², niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.48 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.49 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.50 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.51 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.52 vrijgekomen agrarische bebouwing:

gebouwen die, na 28 februari 2006, blijvend zijn of worden onttrokken aan het agrarisch bedrijfsmatig gebruik waarvoor deze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd;

1.53 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.54 windturbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.55 woning:

een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak, met dien verstande dat ondergeschikte tussenstukken en bouwonderdelen niet worden meegerekend;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals wolfseinden en de goothoogte, voor zover deze niet meer dan 40% van de totale lengte van die gevel beslaat, buiten beschouwing gelaten;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Daarbij wordt de oppervlakte van overstekken welke meer bedragen dan 1 m² meegerekend;

2.6 afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de oppervlakte van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Recreatiewoning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- met de daarbij behorende:
- b. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
- f. groenvoorzieningen;
- g. opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- h. water;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- j. het aantal recreatiewoningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorwaardelijke bepaling

Hoofgebouwen mogen pas worden gebouwd indien het opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen' conform de landschappelijke inpassingsschets zoals opgenomen in Bijlage 1, is aangelegd.

3.2.2 Recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 120 m²;
- c. de afstand van een recreatiewoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m;
- d. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij recreatiewoningen bedraagt niet meer dan 12 m², met dien verstande dat ten hoogste 1 bijbehorend bouwwerk per recreatiewoning is toegestaan;
- e. de oppervlakte van een overkapping bedraagt maximaal 30 m², met dien verstande dat maximaal 1 overkapping is toegestaan per recreatiewoning;
- f. de goot- en bouwhoogte van recreatiewoningen bedragen respectievelijk niet meer dan 3 m en 7,5 m;
- g. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij recreatiewoningen bedragen respectievelijk niet meer dan respectievelijk 2,5 m en 5,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen als toonzaal, magazijn, kantoorruimte en detailhandelsruimte;
- c. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
- d. het gebruik van een recreatiewoning en/of kampeermiddel voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, zoals bedoeld in lid 3.1, zonder:
 - 1. de aanleg van het opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen' conform de landschappelijke inpassingsschets zoals opgenomen in Bijlage 1, voorafgaand aan de bouw van een hoofdgebouw;

2. de instandhouding van dit opgaande groen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, indien:
 1. door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
 2. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder a, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm;
 2. het graven en dempen van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
 4. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;

- een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 4. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek, dan wel voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, op vergelijkbare wijze overtuigend is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Hieronder worden begrepen de navolgende landschappen waar de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig is:

- het essenlandschap;
- de heideontginningen;
- woudontginningen.

5.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het egaliseren of afmaken van natuurlijk reliëf;
- b. het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
- c. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m².

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het verharderen van zandpaden en het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m², mits:

- a. de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

- a. De afstand van een geluidsgevoelig object ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen.
- b. De afstand van een geurgevoelig object tot omliggende agrarische bouwpercelen zal minstens 100 m, dan wel de bestaande afstand bedragen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m, dan wel de bestaande afstand van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

het gebruik van gronden ten behoeve van windturbines;

permanente en niet-permanente bewoning, alleen voor zover het betreft andere gebouwen dan bedrijfswoningen en woningen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan ten behoeve van kruispuntverbeteringen, het realiseren van in- en uitvoegstroken en dergelijke binnen een strook van 15 m ter weerszijden van de bestemming 'Verkeer';
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
- e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van beheer van bos en/of ten behoeve van natuur- en landschapswaarden worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. het te beheren object niet minder dan 25 ha bedraagt;
 2. per 100 ha niet meer dan één gebouw is toegestaan;
 3. de inhoud niet meer bedraagt dan 150 m³;
 4. gebouwd wordt in één bouwlaag met kap;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – recreatieve zone' bij agrarische bedrijven of vrijgekomen agrarische bebouwing trekkershutten worden toegestaan met een maximum van 10, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
- h. het bepaalde in het plan ten behoeve van het vervangen van de verharding van klinkerwegen, mits:
 1. de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
 2. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan;
- i. het gebruik van bouwwerken en bouwpercelen ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de bestaande functie van dat perceel;
- j. het bepaalde in het plan en toestaan dat de afstand tussen geluidgevoelige objecten tot de weg wordt verkleind, mits de voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden;
- k. het bepaalde in het plan en toestaan dat geurgevoelige objecten op een kleinere afstand tot agrarische bouwpercelen worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf;
- l. het bepaalde in het plan en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalige karakter, mits:
 1. dit uitsluitend plaatsvindt op of aansluitend aan de erven van grondgebonden agrarische bedrijven, dan wel op of aansluitend aan de erven van een woning of bedrijf indien sprake is van een woon- of bedrijfsperceel dat wat betreft oppervlakte en uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch perceel;
 2. de afstand tot de grens van de bebouwde kommen van de dorpen Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk, Donkerbroek en Oldeberkoop ten minste 200 m bedraagt;
 3. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf wordt ingericht ten behoeve van het kamperen;
 4. op een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan welke niet kunnen worden beschouwd als een plaatsgebonden object;
 5. de oppervlakte van een kampeerplaats ten minste 100 m² en ten hoogste 150 m² bedraagt;
 6. een kleinschalig kampeerterrein op een afstand van minimaal 50 m ten opzichte van een naastgelegen woning ligt;
 7. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek 'Ontwikkeling agrarische erven', dat als Bijlage 2 aan de regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan; waarbij in ieder geval het aanbrengen van afschermdende beplantingsranden om een kleinschalig kampeerterrein verplicht is;
 8. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 15 en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – recreatieve zone' het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 25.

9.2 Voorwaarden

De onder 9.1 bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan:

- a. het milieu;
- b. de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- c. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwingsbeeld;
- f. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- g. de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4' wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde in sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'De Bult 5a, Appelscha'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijke waarden per deelgebied

Bijlage 1: landschappelijke waarden per deelgebied

1. Woudontginningen

Landschapsstructuren

- Opstreckende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Laanbeplanting langs de wegen, houtsingels op perceelsgrenzen en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter.
- Duidelijk contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

2. Essenlandschap

Landschapsstructuren

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen;
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

3. Heideontginningen

Landschapsstructuren

- De structuur van het gebied wordt bepaald door een rechthoekige verkaveling met een afwisseling van landbouwgrond, grote bospercelen en heiderestanten en daarmee een afwisseling van open en besloten gebieden.
- Bebouwing ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen.
- Regelmatige opzet van erven.
- Aanwezigheid van pingoruïnes.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven als verdichtingen aan de weg.
- Afwisseling van open en besloten gebieden.

- Zandpaden.
- Wegbeplantingen.

4. Hoogveenontginningen

Landschapsstructuren

- Stelsel van hoofdvaart met haaks daaropstaande wijken in regelmatige onderlinge afstand.
- Bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot langgerekte dorpen langs de hoofdvaart.
- De structuur van het gebied wordt bepaald door een opstreckende verkaveling haaks op de hoofdvaart.
- Leidijken als waterkering bij Fochteloo en Waskemeer.
- De bebouwing ligt enerzijds geconcentreerd aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten en anderzijds verspreid aan de meestal rechte wegen in het omringende gebied.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven meest een tot tweezijdig beplant en regelmatig van opzet.
- Open gebieden die door beplante wegen worden begrensd.
- Erven als verdichtingen aan de weg.

5. Beekdalen

Landschapsstructuren

- Slotenpatroon haaks op de loop van de beek.
- Bebouwing komt beperkt voor en ligt verspreid aan later aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Rationele en planmatig aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Een grootschalige openheid, die sterk contrasteert met de meer besloten woudontginningen op de zandruggen.
- Meer besloten gebieden in de bovenloop, vaak in gebruik als natuurgebied.
- Incidentele beplanting, meestal gekoppeld aan de erven.

Bijlage 2 Procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf

Procesboek

Ontwikkeling (agrarische) erven
Ooststellingwerf

Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf



Projectnummer: 180.00.01.35.00

Datum: 20 augustus 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Integrale afweging	13
3. Inpassing op locatie	17
4. Woudontginningen	21
5. Essenlandschap	33
6. Heideontginningen	45
7. Hoogveenontginningen	57
8. Beekdalen	69



1. Inleiding

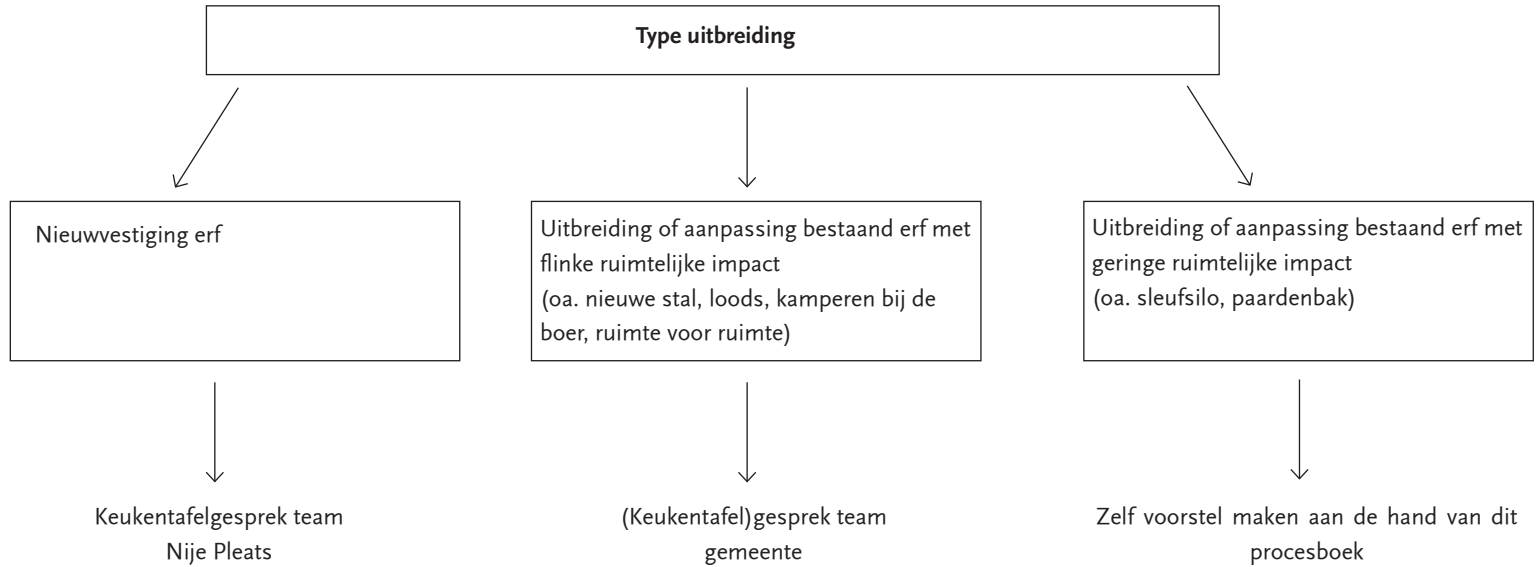
In onze gemeente Ooststellingwerf hechten we aan ons fraaie landschap. Het is een van de visitekaartjes van onze gemeente. Daarom vinden we het van groot belang dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed passen in het landschap en in hun omgeving: een mooi erf in een mooi landschap. We hanteren daarbij de 'ja,mits'-instelling: nieuwe ontwikkelingen mogen in het landelijk gebied, mits ze een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Dit procesboek laat zien op welke wijze we willen ontwikkelen met kwaliteit in het landelijk gebied. Daarbij geven we meteen aan dat ontwikkelen met kwaliteit altijd maatwerk is en afhankelijk van plannen en plek. Maar in dit boek geven wij de handvatten om het goede maatwerk te kunnen leveren en te komen tot een plan dat ontwikkelruimte biedt en een kwalitatieve meerwaarde levert voor de locatie en de directe omgeving.

Relatie met bestemmingsplan

Het bestemmingsplan buitengebied geeft de kaders waarbinnen ontwikkelingen in het buitengebied mogen plaatsvinden. Tussen het bestemmingsplan en dit procesboek zit een nauwe relatie. In het bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat ontwikkelingen pas worden toegestaan als daarbij de stappen uit dit procesboek zijn gevolgd en het daaruit voortkomende plan door het college van Burgemeester en Wethouders is goedgekeurd. Het procesboek is als bijlage bij de regels vastgesteld.

PROCES



Relatie met Nije Pleats

In de provincie Fryslân is 'Nije Pleats' inmiddels een bekend begrip. Nije Pleats is een provinciale aanpak voor het uitbreiden van (agrarische) erven in het buitengebied. Onderdeel van de procesaanpak is een specialistisch team dat aan de keukentafel samen met de gemeente en de ondernemer bekijkt hoe een vergroting of ontwikkeling van een (nieuw) agrarisch erf gestalte kan krijgen. Daarbij wordt rekening gehouden met een goede bedrijfsvoering en praktische inrichting van het erf, planologische randvoorwaarden en een goede landschappelijke inpassing.

In Ooststellingwerf werken we ook met dit team van de Nije Pleats, maar alleen in gevallen waarbij sprake is van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf.

Denkstappen en processtappen

Dit voorliggende procesboek is gebaseerd op dezelfde afwegingen en stappen als die in de provinciale 'Nije Pleats' -methode worden toegepast. De stappen zijn van toepassing op alle vormen van ontwikkeling van agrarische erven in het buitengebied van de gemeente. Het procesboek geeft aan welke denkstappen doorlopen moeten worden in het proces om te komen tot een plan op maat. Deze denkstappen hoeft u niet allemaal alleen te zetten, dat hangt af van de omvang van uw plannen. Wilt u bijvoorbeeld een paardenbak op uw erf realiseren, wat natuurlijk een ruimtebeslag en een verandering van het erf met zich meebrengt, maar geen toename van dieren, dan kunt u zelf veel doen.

Waar een nieuwe ontwikkeling gepaard gaat met een toename van verkeersbewegingen of dierenaantallen, dan gaan wij graag eerst met u in overleg. Dat geeft het schema hiernaast ook aan. Met het doornemen van dit procesboek, voorafgaand aan dat overleg, bent u al goed voorbereid.

Hoe zit dit procesboek in elkaar?

Dit procesboek geeft de achterliggende gedachten en de te zetten stappen om te komen tot een maatwerkoplossing voor uw ontwikkelplannen. Daarbij valt het procesboek uiteen in twee delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) gaat in op de locatie en de omgeving: is de gekozen plek ook voor de lange termijn de meest geschikte plek voor de ontwikkeling? Deze afweging zorgt voor een integrale afgewogen onderbouwing van de ontwikkeling(en) op de gekozen locatie. Hierbij worden alle randvoorwaarden vanuit verkeer, milieu, natuur etc. in beeld gebracht.

Als de keuze voor de locatie goed is onderbouwd, kan in tweede instantie (vanaf hoofdstuk 3) worden ingezoomd op de ontwikkeling en de locatie zelf. In dit hoofdstuk gaat het over de wijze waarop de ontwikkeling op het erf kan worden vormgegeven, rekening houdend met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en met de bedrijfseconomische wensen van de initiatiefnemer. In dit deel worden voor elk landschap voorbeelden gegeven hoe een landschappelijke inpassing vorm kan krijgen. Een schematisch overzicht van alle processtappen vindt u op de volgende pagina's.

Stappenplan proces

1. Spoorkeuze

Wat wilt u realiseren?

Nieuw erf op een nieuwe plek

*Nieuwe stal, loods, kampeerterrein, nieuwe woning in kader van ruimte-voor-ruimte
(Uitbreiding of aanpassing van bestaand erf met flinke ruimtelijke impact)*

*Nieuwe sleufsilo's, paardenbak
(Uitbreiding of aanpassing bestaand erf met geringe ruimtelijke impact)*

Proces:

*Keukentafelgesprek team
Nije Pleats*

Proces:

*Keukentafelgesprek team
gemeente*

Proces:

*Voorstel maken aan de hand van
dit procesboek*

2. Processtappen (voor elk spoor gelijk!)

A

Integrale afweging - is het de goede locatie?

1. Tijdshorizon

Staat uw grondpositie (aantal m²) in verhouding tot de gewenste uitbreiding en is die voldoende voor een toekomstbestendige ontwikkeling?

2. Bereikbaarheid

Heeft de uitbreiding consequenties voor het verkeer van en naar uw bedrijf? Heeft u een extra ontsluiting van het erf nodig of een bredere inrit?

3. Nabijheid wonen

Is er voldoende afstand tot naastgelegen woonbebouwing?

4. Nabijheid natuur

Welke effecten verwacht u met uw ontwikkeling op de natuur in uw omgeving?

B

Inpassing locatie - hoe ziet het eruit?

1. Landschapstype

In welk landschapstype ligt uw erf? Kijk op de kaart op pagina 18 en ga naar het desbetreffende hoofdstuk.

2. Uitbreidingswensen

Wat zijn uw wensen? Welke omvang hoort daarbij?

3. Landschappelijke waarden

Welke landschappelijke waarden zijn er in uw directe woon- en werkomgeving?

4. Randvoorwaarden omgeving

Zijn er nog randvoorwaarden uit de omgeving (zie deel A) die bepalend zijn voor hoe u uw uitbreidingswensen kunt realiseren?

5. Stel een inpassingsplan op

Maak een inpassingsplan aan de hand van alle ingrediënten uit de vorige stappen.

6. Vormgeving bebouwing en bouwwerken

Hoe komen de nieuwe bebouwing of de nieuwe bouwwerken eruit te zien?

Maak één document waarin de resultaten uit deel A zijn opgenomen en een inpassingsplan met bijbehorende onderbouwing.



2. Integrale afweging

2.1 Inleiding

Als ondernemer ben je voortdurend bezig met het toekomstbestendig houden en maken van je bedrijf.

Soms betekent dat dat het bedrijf zich verder moet ontwikkelen: schaal vergroten, verbreden met andere functies of stoppen en wat nieuws beginnen.

Wanneer dit betekent dat het erf moet worden opgeschaald of aangepast en dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan zal er een nieuwe ruimtelijke (vergunning)procedure moeten worden gestart. Dan is dit procesboek de handleiding om te komen tot een passend voorstel op basis waarvan uiteindelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De belangrijkste eerste vraag hierbij is of de voorgenomen locatie de juiste plek voor de gewenste ontwikkeling? Is bijvoorbeeld de bereikbaarheid van het erf voldoende om de bij de schaalvergroting horende toename aan verkeer goed te kunnen afwikkelen? En past een vergroting nog binnen de milieucontouren ter plekke? Met andere woorden: is het verstandig om op deze plek nog te investeren?

2.2 Aspecten voor afweging

Het antwoord op de vraag of de voorgenomen locatie (vaak de bestaande locatie) geschikt is voor een uitbreiding van het erf is niet gemakkelijk eenduidig te beantwoorden. Bovendien speelt vaak mee dat veel bedrijven familiebedrijven zijn waar decennialang van vader op zoon (of dochter) een bedrijf heeft gehad. Toch is het goed om te bepalen bij elke ontwikkeling of die locatie voldoende toekomstperspectief biedt.

Belangrijke aspecten die een rol spelen om uit te kunnen breiden op de bestaande locatie of toch te kiezen voor een verplaatsing en nieuwvestiging:

1. tijdshorizon
2. bereikbaarheid: ontsluiting en infrastructuur
3. nabijheid van wonen
4. nabijheid van natuur

In het navolgende wordt bij elk van de aspecten ingegaan op de te maken afweging. Wij verwachten dat u bij het indienen van uw verzoek om medewerking te verlenen aan uw plannen, ook ingaat op al deze aspecten en de daaruit voortvloeiende afweging. In sommige gevallen kan dat heel kort. Maar hoe omvangrijker de ontwikkeling, hoe ingewikkelder de te maken afweging is. In die gevallen is het ook goed om eerst een afspraak te maken met ons op het gemeentehuis om deze bredere verkenning samen door te spreken.

1. Tijdshorizon

Het vergroten of verder ontwikkelen van een bedrijf is meestal niet alleen voor de korte termijn. Het is dan ook goed om meteen in het begin van het (denk)proces stil te staan bij de ontwikkelmogelijkheden, ook op langere termijn, op de gedachte locatie.

Is er voldoende ruimte, hoe zit het met de grondposities? Past de uitbreiding in de plannen voor de verdere toekomst?

Grondpositie is met name ook van belang voor agrariërs. Grotere stallen betekent meer beesten en daarvoor is meer grond nodig. Een nieuwe stal van bijvoorbeeld 3000 m² biedt ruimte aan zo'n 300 koeien en daarvoor is (naar de huidige maatstaven) zo'n 150 hectare cultuurgrond nodig.

Wij verwachten dat u in beeld brengt dat uw grondpositie (aantal m²) in verhouding staat en voldoende is voor een toekomstbestendige ontwikkeling.

2. Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is voor ondernemers in het landelijk gebied van groot belang, of het nu gaat om een kampeerterrein of een (groot) agrarisch bedrijf. Een groter bedrijf genereert meer verkeersbewegingen en niet alle bestaande wegen zijn daarop berekend.

Voor agrarische bedrijven komt daar bovenop dat ook het in te zetten materieel steeds groter en zwaarder wordt. Is de bestaande infrastructuur daar nog geschikt voor? Ontstaan er conflicten met bijvoorbeeld het langzaam verkeer?

Als een boer door het dorp moet met zijn materieel is dat voor de boer lastig, maar geeft het voor het dorp ook hinder. Daarnaast heeft een modern agrarisch erf steeds vaker een tweede ontsluiting. Wetgeving, een efficiënte bedrijfsvoering en veiligheid vragen een scheiding van verkeersstromen die het erf op en af gaan.

Ooststellingwerf is een landelijke en toeristisch recreatieve gemeente. Als gemeente accepteren we daarmee dat er (veel) landbouwverkeer in onze gemeente rijdt, maar ook veel recreatief (fiets)verkeer.

Wij vragen u bij het uitwerken van uw plannen aan te geven op welke wijze de uitbreiding consequenties heeft voor het verkeer van en naar uw bedrijf en of u een extra ontsluiting van het erf nodig bent, of een bredere inrit.

3. Nabijheid wonen

De nabijheid van woonbebouwing van derden rond het boerenbedrijf kan beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een (agrarisch) bedrijf, nu én in de toekomst. In Nederland hanteren we richtlijnen voor de afstand tussen woningen en andere bestemmingen. Deze richtlijnen, vastgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn opgesteld in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' en geven een richtafstand aan tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Huidige richtafstanden zijn bijvoorbeeld:

- akkerbouwbedrijven: 30 m;
- veehouderijen: 100 m;
- varkens- en pluimveehouderijen: 200m;
- loonbedrijven: 30 – 50m afhankelijk van de omvang (kleiner of groter dan 500m²)

Zeker wanneer het gaat om forse ontwikkelingen met een flink lange termijn perspectief is het verstandig om meer dan

de richtafstand ten opzichte van andere functies aan te houden. Zo wordt voorkomen dat bedrijven op de langer termijn 'op slot' komen te staan. De ervaring leert namelijk dat ook de milieuwetgeving steeds strenger wordt.

Als gemeente nemen wij bij ontwikkelingen in het buitengebied de VNG-richtlijnen als uitgangspunt en hanteren die als minimale afstand.

Wij vragen u aan te geven in uw onderbouwing bij de plannen wat de afstand tot naastgelegen woonbebouwing is.

4. Nabijheid natuur

In Ooststellingwerf liggen vele natuurgebieden. Het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen horen tot het Europese netwerk van Natura2000-gebieden. Beide gebieden zijn gevoelig voor een toename van de stikstofdepositie die het gevolg kan zijn van de vergroting van agrarische bedrijven, in het bijzonder veehouderijen en paardenhouderijen.

Bij recreatieve ontwikkelingen speelt een toename van de recreatieve druk op natuurgebieden een rol.

Bij een vergroting van erven in het landelijk gebied is ecologisch onderzoek dan ook altijd noodzakelijk.

Als gemeente vragen we u op voorhand in beeld te brengen welke effecten u verwacht met uw ontwikkeling op de natuur in uw omgeving. Geef bijvoorbeeld aan met welke omvang uw veestapel groeit en of u met de bouw van een stal maatregelen neemt om de stikstofemissie te beperken.



3. Inpassing op locatie

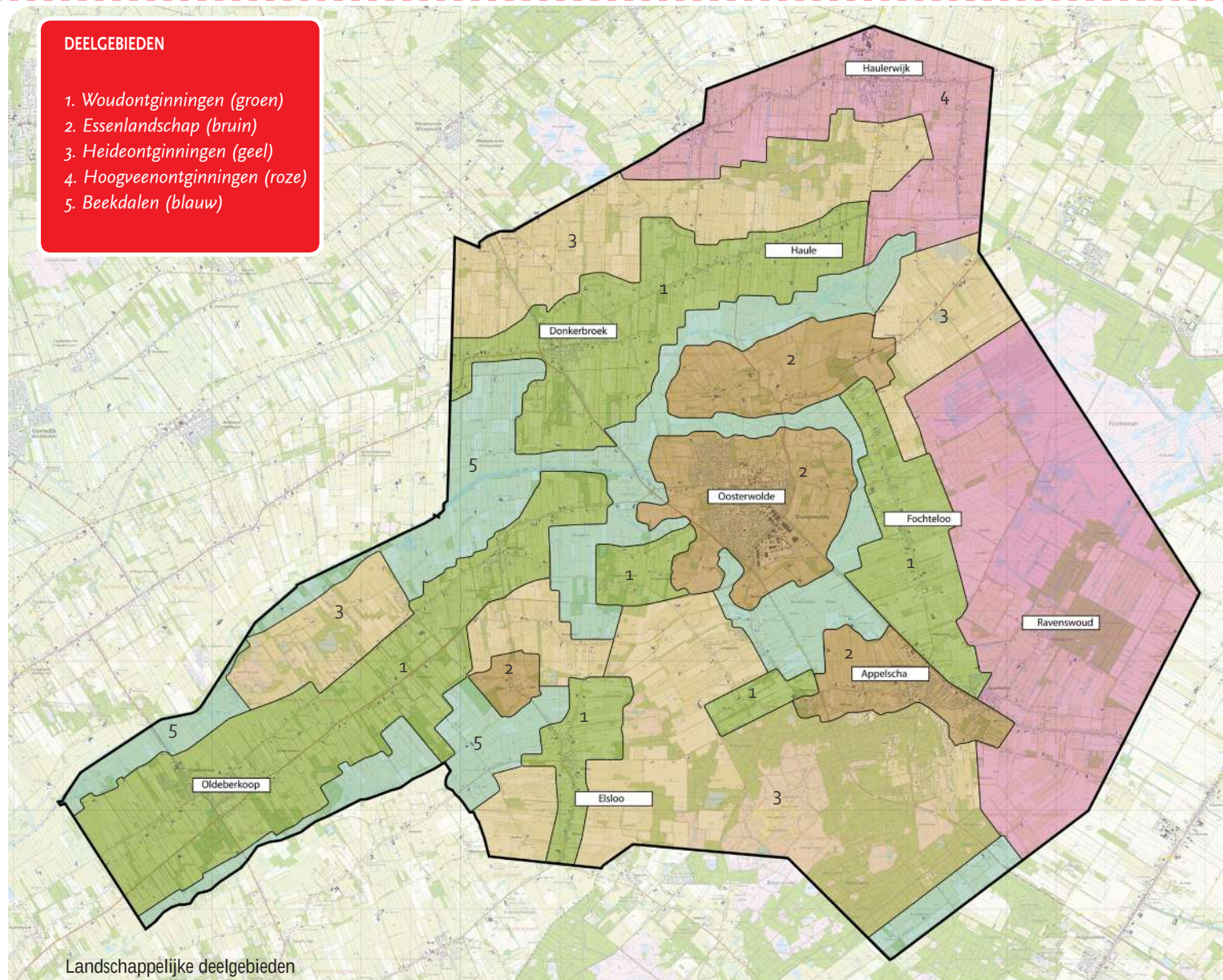
Inleiding

Waar in het vorige hoofdstuk vooral de vraag op tafel ligt of de voorgenomen locatie voor uw plannen ook op de langere termijn een verstandige keuze is, ligt in dit hoofdstuk het accent op de manier waarop uw plannen op de locatie kunnen worden ingepast. Daarbij zoeken we naar een oplossing die zowel rekening houdt met de landschappelijke kenmerken van de omgeving, als met voorwaarden vanuit de bedrijfsvoering: meerdere uitritten, draaicirkels, ruimte voor opslag etc.

Natuurlijk is geen enkele locatie gelijk en dat betekent dus ook dat elke oplossing een *maatwerkoplossing* is. Toch zijn er overeenkomsten tussen erven, afhankelijk van het landschap waarin ze te vinden zijn. Een erf in het esdorpenlandschap bij Oosterwolde zit anders in elkaar dan een erf in de hoogveenontginningen bij Haulerwijk. In dit procesboek nemen we voor elk landschapstype een 'voorbeelderf'. Aan de hand van dit erf zetten we de te volgen denkstappen uiteen die uiteindelijk moeten resulteren in een goed voorstel voor het ontwerp van uw plan en de inpassing ervan op de locatie en in de omgeving.

DEELGEBIEDEN

1. Woudontginningen (groen)
2. Essenlandschap (bruin)
3. Heideontginningen (geel)
4. Hoogveenontginningen (roze)
5. Beekdalen (blauw)



Landschappelijke deelgebieden

Landschappelijke deelgebieden

In Ooststellingwerf vinden we grote landschappelijke verschillen. Binnen de gemeente komen maar liefst 5 landschappen voor:

1. Woudontginningen
2. Essenlandschap
3. Heideontginningen
4. Hoogveenontginningen
5. Beekdalen.

Op de kaart hiernaast is de indeling in de verschillende landschappen te zien.

De kenmerken van elk landschap zijn in belangrijke mate richtinggevend voor de inpassing van een erf in zijn omgeving. U kijkt dus allereerst in welk landschap uw erf of uw (bouw)plan zich bevindt. Per landschap (elk landschap in een hoofdstuk) laten we vervolgens stap voor stap zien hoe een inpassingsplan kan worden opgesteld. Daarbij gaan we eerst in op de kenmerken van het landschap en het erf en doen we vervolgens handreikingen op welke wijze uw erf landschappelijk kan worden ingepast.



4. Woudontginningen

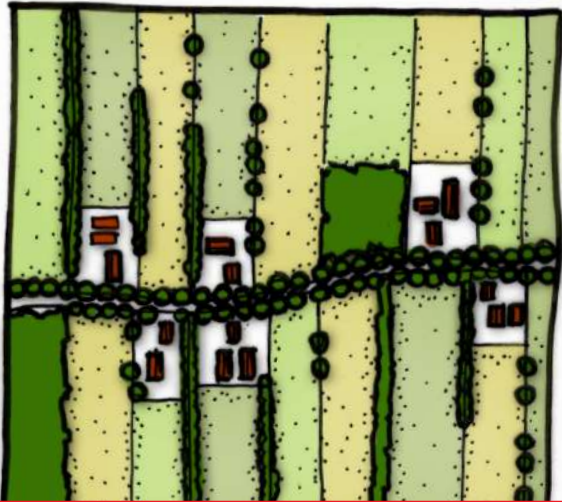
Ontstaansgeschiedenis

In de dertiende eeuw zijn de mensen begonnen met het in cultuur brengen van de dekzandruggen tussen de beekdalen. Deze ruggen zijn de hogere en dus drogere plekken in het landschap en daarom geschikt als woonplek. Haaks op de loop van de beek zijn langgerekte kavels zijn ontstaan op de dekzandruggen. De percelen worden van elkaar gescheiden door houtsingels en smalle bosstroken. De woudontginningen zijn een bijzondere vorm van esvorming, waarbij een lang-gerekt patroon van bouwlanden, heidevelden en hooilanden is ontstaan.

Kenmerkend zijn de twee parallelle wegen over de dekzandrug, die alle percelen met elkaar verbinden. De binnenweg loopt over het hoogste deel van de zandrug en is de basis van het oudste bebouwingslint. De buitenweg ligt op de overgang van de rug naar het beekdal en is pas later bebouwd. Dat is goed te zien bij Oldeberkoop waar de binnenweg (Oosterwoldseweg) eerder is bebouwd dan de buitenweg (De Weeme).

Ook de bebouwing volgt de zandrug waardoor de karakteristieke streekdorpen zijn ontstaan. Deze streekdorpen vormen een lang bebouwingslint op de rug. Het bebouwingslint van Oldeberkoop, Nijeberkoop en Makkinga wordt tot dit landschap gerekend evenals het lint van Donkerbroek en Haule.

Naast deze lange bebouwingslinten op de zandruggen zijn in de bovenloop van de Tjonger en op geïsoleerde zandruggen de linten van Fochteloo en Elsloo ontstaan. Deze bebouwingslinten worden ook tot de woudontginningen gerekend.



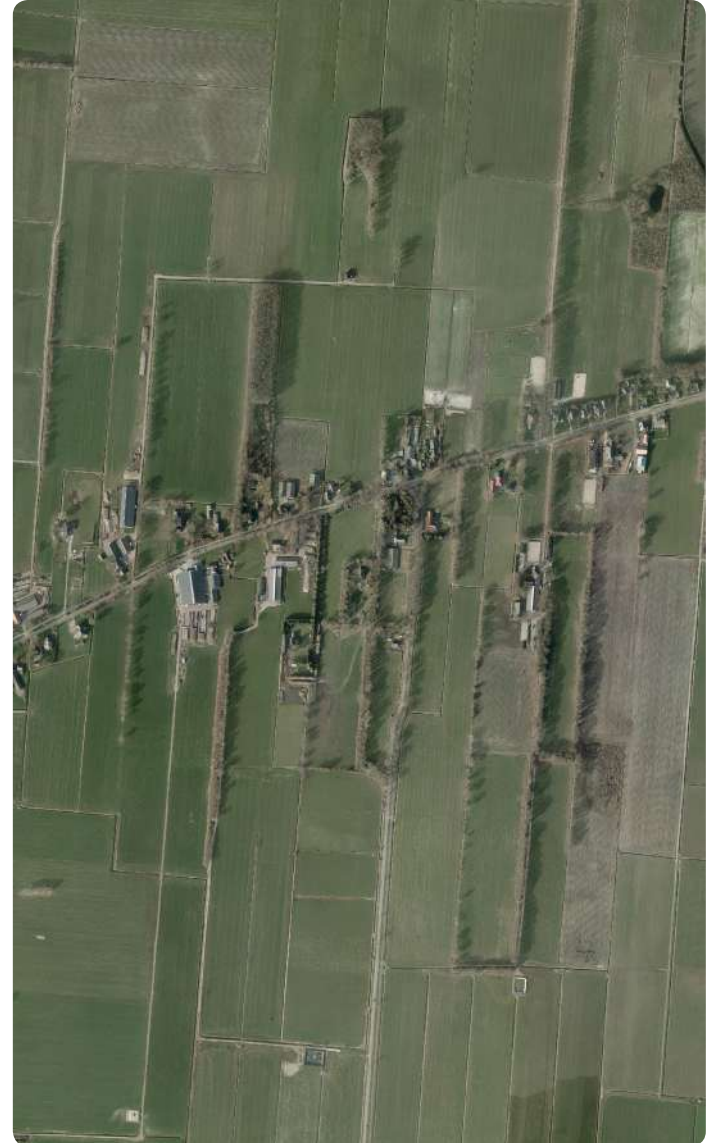
Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Opstreckende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Laanbeplanting langs de wegen, houtsingels op perceelsgrenzen en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter.
- Duidelijk contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen.
- Klinkerwegen en zandpaden.



Aandachtspunten

De woudontginningen hebben van oudsher een sterk besloten karakter. Maar door allerhande ontwikkelingen in de afgelopen decennia is dat kleinschalige, besloten beeld niet overal meer even sterk. We zien bovendien dat recente uitbreidingen van agrarische erven vaak kaal in het landschap liggen. We zetten dan ook in op een versterking van het landschapsbeeld en verbetering van de erfinpassing met houtsingels en bosstroken.

Het kleinschalige karakter van de woudontginningen vormt ook een sterk contrast met de veel opener en grootschaliger beekdalen. De bosstroken, houtsingels en laanbeplantingen langs wegen spelen daarin een belangrijke rol. We vinden het belangrijk dat het contrast met de beekdalen duidelijk zichtbaar blijft, ook in de toekomst. De overgangen naar meer open gebieden (de beekdalen) hebben een rafelig karakter, doordat singels en bosstroken in afwisselende lengtes doorlopen tot aan het open gebied. Deze gevarieerde overgangen zijn kenmerkend. Behoud en versterking van dit rafelig karakter is gewenst.

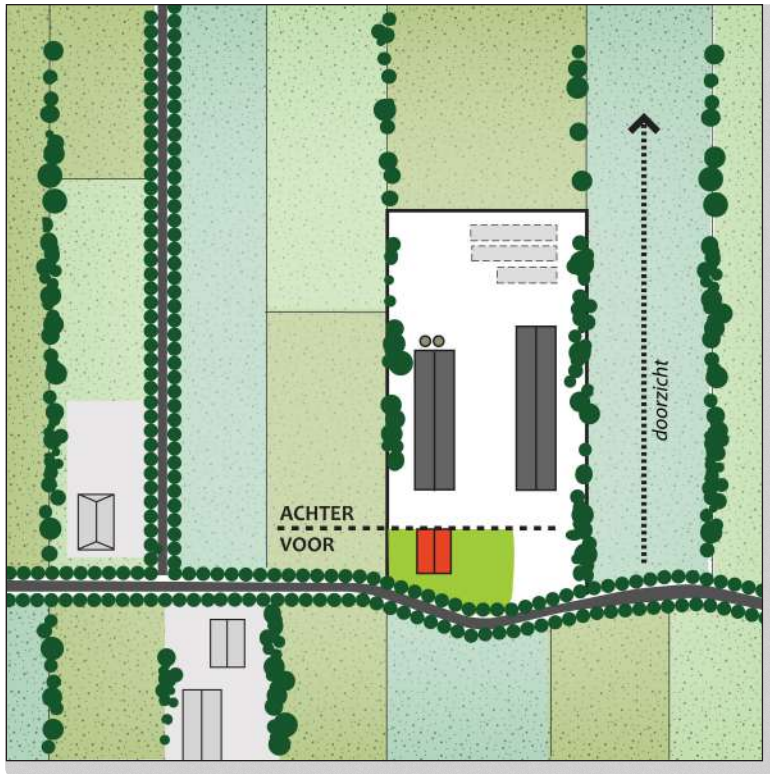
De bebouwing en beplanting zorgen samen voor een afwisselend beeld van open plekken en meer besloten gebieden waardoor een aantrekkelijk dorpsilhouet ontstaat. Doorzichten vanuit de bebouwingslinten naar het achterland zorgen voor een sterke relatie tussen het dorp en de omgeving. Wij vinden het erg belangrijk dat deze doorzichten ook voor de toekomst worden gewaarborgd.

Erven

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. In de woudontginningen liggen de boerenerven meestal in de bebouwingslinten. De erven liggen direct aan de doorgaande weg. Ze hebben een langgrekte opzet en liggen in de opstreckende verkavelingsstructuur, met het voorerf op de weg gericht en het achtererf grenzend aan de landerijen.

Vroeger was er een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf, maar tegenwoordig is dat beeld vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dit onderscheid tussen voor- en achtererf te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Dit deel richt zich op het landschap. Houtsingels langs een perceelsgrens lopen door tot op het erf. Nieuwe beplantingen worden op dezelfde manier ingepast, langs perceelsgrenzen, zodat de lengterichting van het landschap wordt versterkt. Op het erf passen verder hoogstamfruitbomen, hagen en enkele solitaire bomen.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.

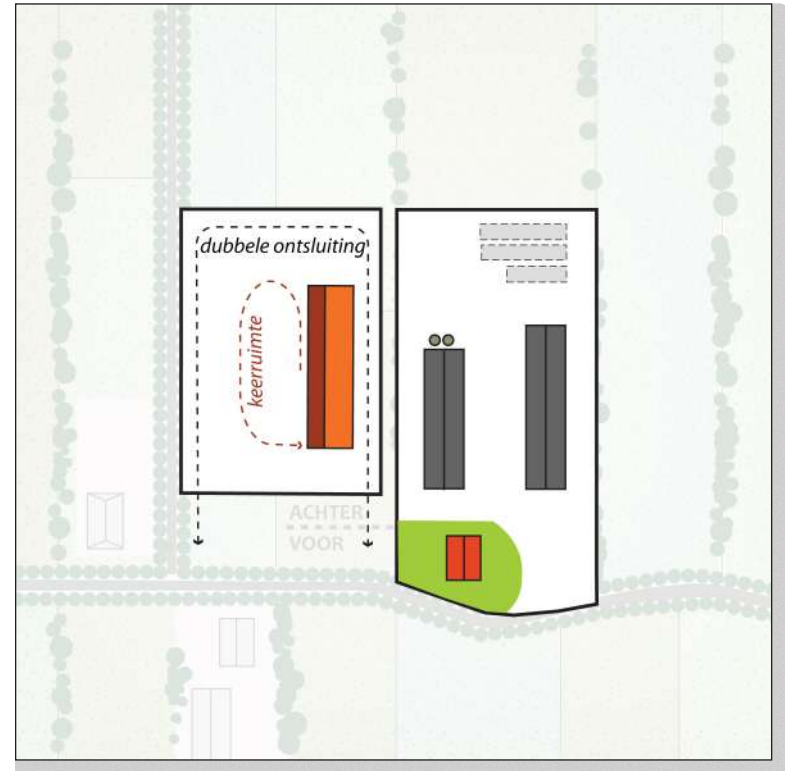


- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Wensen bedrijfsvoering

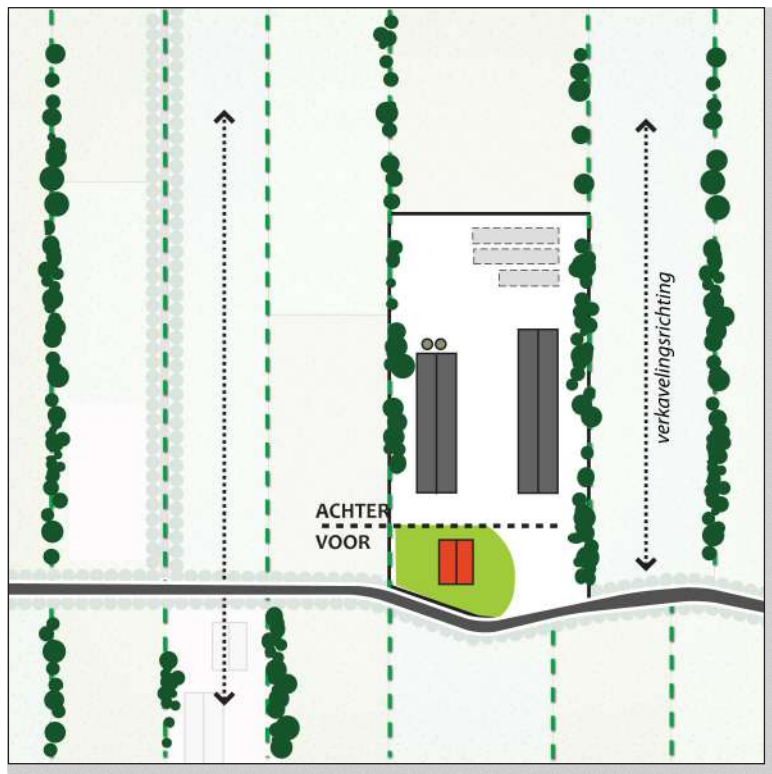
Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?

Heeft u ook extra manoeuvreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te maken. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- + Geef aan wat uw wensen zijn
- + Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingrediënten uit het landschap. De woudontginningen worden gekenmerkt door een opstreckende verkaveling. De erven liggen daar vaak tussen.

Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in de woudontginningen zijn dan ook:

- doorzichten vanaf de weg naar het achterland zoveel mogelijk behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan: nieuwe bedrijfsbebouwing komt achter de achtergevel van het woonhuis of de oorspronkelijke boerderij;
- erfbeplanting in de vorm van houtsingels in de lengterichting van het perceel, waarbij de houtsingel over de perceelsgrens doorloopt langs het erf.

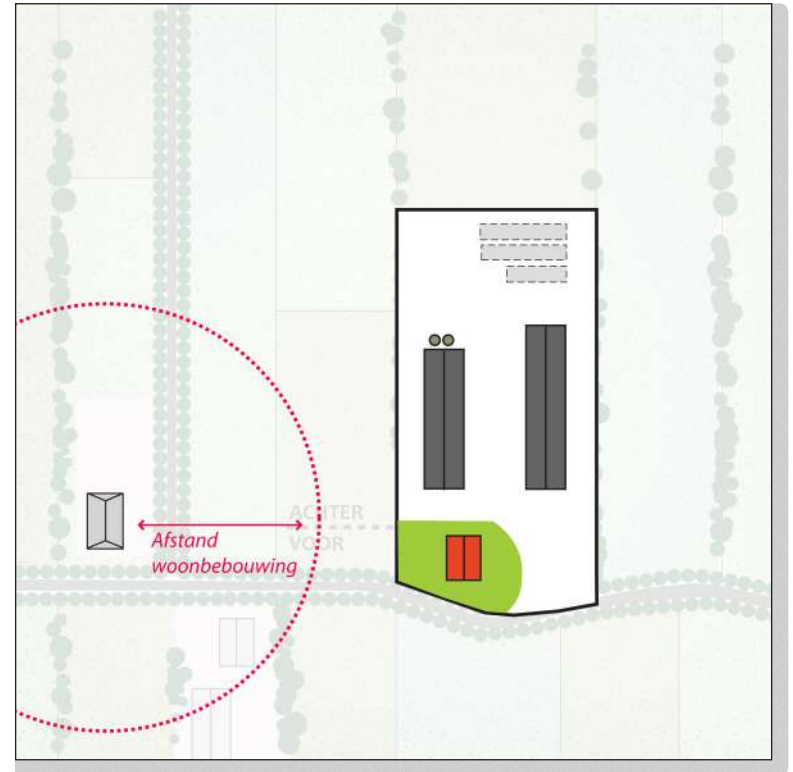
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.
- + Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.

Stap 3. Randvoorwaarden omgeving

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



- + Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.

Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In de woudontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit houtsingels die doorlopen langs de perceelsgrenzen, het achterland in. Soms staat er een boom los op het voorerf.

Dit beeld, dat bepalend is voor de verweving van erven in het landschap, zien we graag terug in uw inpassingsplan, zoals ook het voorbeeld laat zien. De beplanting die u gebruikt moet wel streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilos, bijvoorbeeld met een lage aarden wal of struiken.



- + Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap
- + Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel
- + Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)

Stap 5. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de woudontgunningen is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een lage goot.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, voor de plint, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen of golfplaten. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken.

Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Om het gevoel van de kleine schaal van de woudontgunningen te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



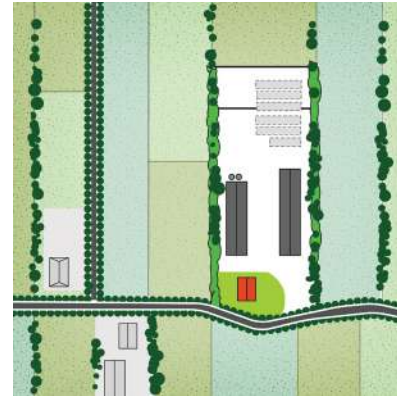
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



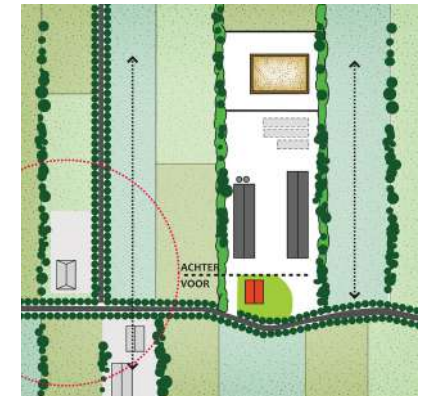
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

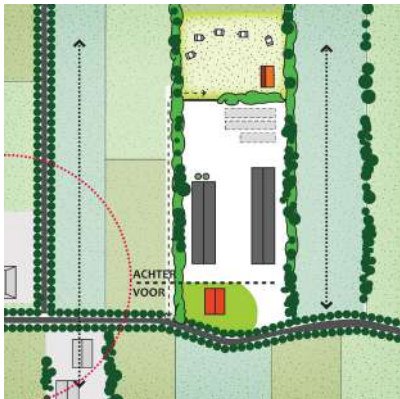
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
 - met een onderscheid in voor- en achtererf;
 - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
 - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



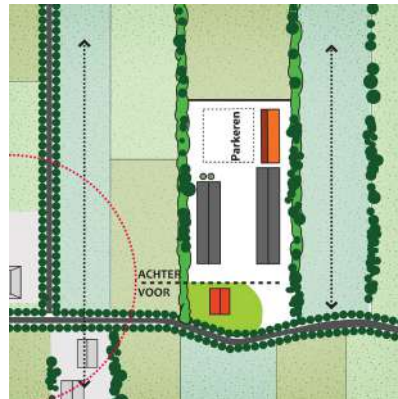
Silo's op achtererf



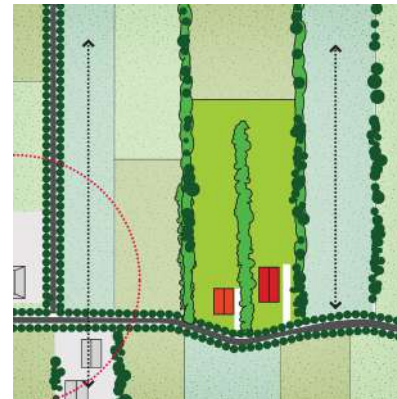
Paardenbak aan achterzijde erf



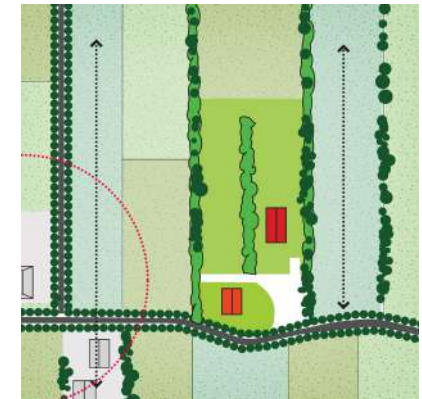
Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen, waarbij de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilos in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- In geval van stallen bij de vormgeving er van rekening houden met de mate van lichtuitstoot;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



5. Essenlandschap

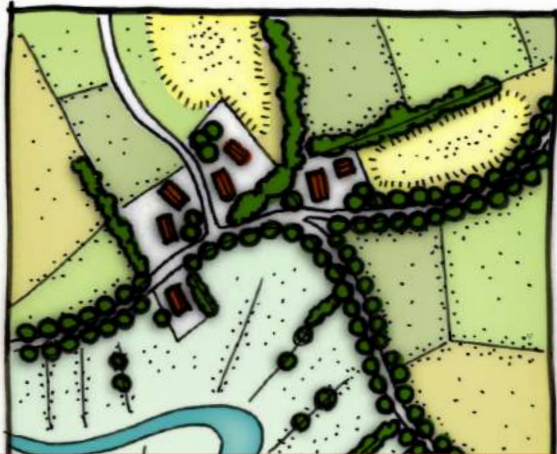
Ontstaansgeschiedenis

Op de uitlopers van het Drents Plateau is, net als in Drenthe, in de vroege Middeleeuwen het essenlandschap ontstaan. Rond deze essen zijn de dorpen en buurtschappen gegroeid, zoals Oosterwolde, Jardinga, Schrapinga, Weper, Tronde en Oud Appelscha.

De essen liggen als eilanden tussen de beekdalen van het Grootdiep, de Tjonger en de Linde. Het 'onland' is vanuit de esdorpen afgeplagd en gemeenschappelijk begraasd. De lange geschiedenis van de esdorpen is in het landschap nog steeds te zien. Historische boerderijen, erven, houtsingels en (het reliëf van) de essen maken het een waardevol gebied.

Deze van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil.

In Ooststellingwerf zijn de esdorpen, op Oosterwolde na, kleine buurtschappen gebleven. Hier is het aloude samenspel tussen bebouwing en omgeving nog sterk aanwezig en zichtbaar. De esdorpen kenmerken zich door een ster-vormig uitwaaiend wegen- en bebouwingspatroon dat samenhangt met de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied.



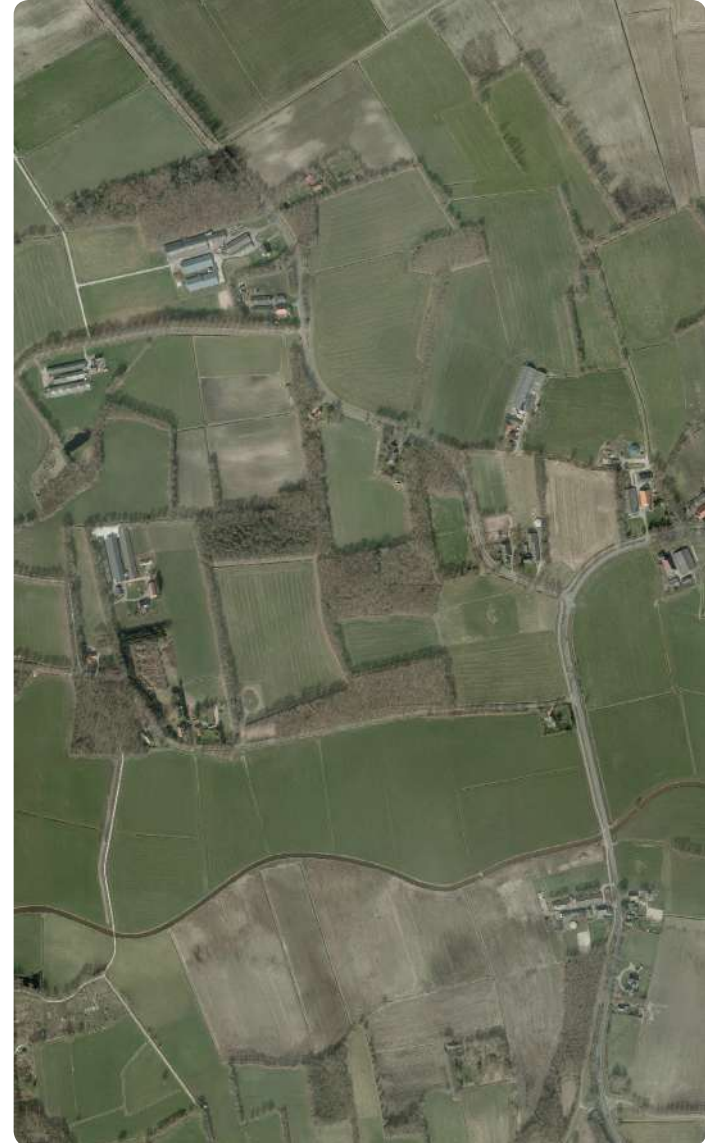
Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen;
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.



Aandachtspunten

Het essenlandschap is een waardevol cultuurlandschap. We zien dat de karakteristieke elementen van het essenlandschap onder druk staan, door schaalvergroting en rond Oosterwolde door de aanwas van bebouwing. Als gemeente vinden we het van groot belang dat het reliëf van de essen behouden blijft. Wij stimuleren het verder versterken van de esrandbeplantingen, om het besloten karakter van dit landschap te benadrukken. Zandwegen mogen niet worden verhard.

Erven

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door verspreid liggende erven. Op verschillende momenten zijn er doorkijkjes naar het achterliggende landschap.

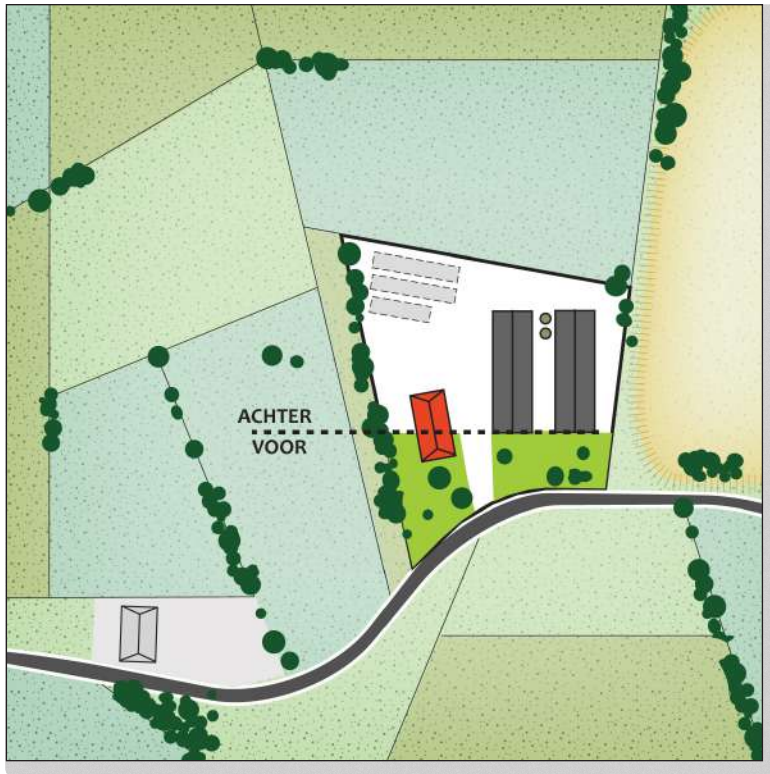
Deze landschappelijke kenmerken vinden we terug op de erven. De oriëntatie van de bebouwing wisselt en ook de vorm van de erven is variabel. Meestal is het voorerf is gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan de (eenmans)es. De erven in het essenlandschap worden getypeerd door een rafelig silhouet van bebouwing en beplanting. De bebouwing wisselt af met houtsingels, boskavels en kleine boomgroepen. Desondanks hebben de erven een duidelijk onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Onze inzet is erop gericht om bij nieuwe ontwikkelingen verder te bouwen aan dit ruimtelijke en functionele onderscheid.

Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boom-

gaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.

De erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Vaak ligt aan een zijde een houtsingel, die langs een perceelsgrens verder loopt het landschap in. Beukenhagen vormen de afscheiding van de voortuin met de openbare weg. Wij zetten in op een versterking van dit beplantingspatroon.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.



- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Wensen bedrijfsvoering

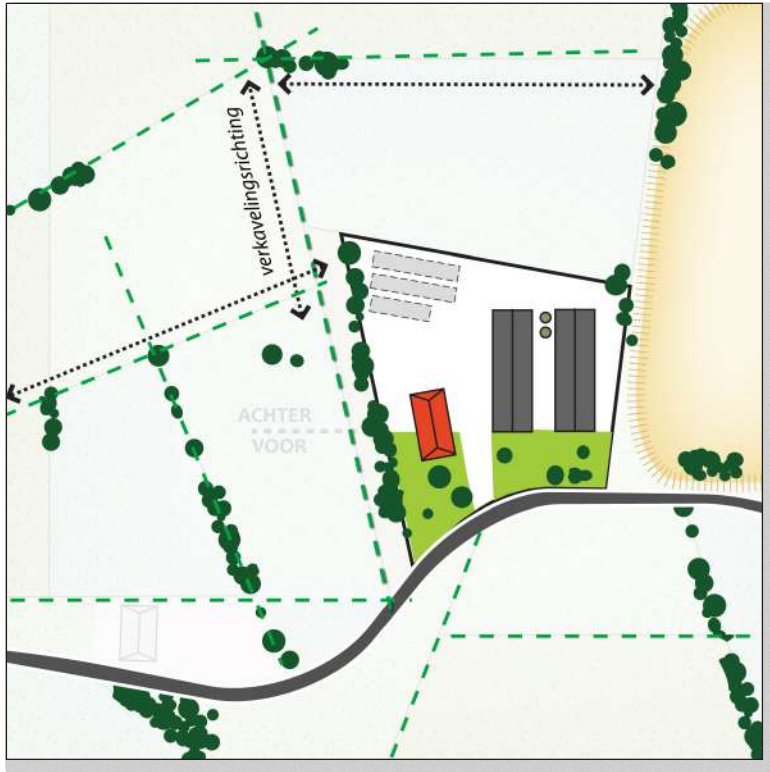
Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?

Heeft u ook extra manoeuvreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te maken. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- + Geef aan wat uw wensen zijn
- + Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingrediënten uit het landschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door een variabele blokvormige verkaveling. De erven hebben vaak een onregelmatige opzet met bebouwing die ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg onder een hoek staat.

Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het essenlandschap zijn dan ook:

- het zicht op de essen, steilranden en andere hoogteverschillen zoveel mogelijk vrij houden;
- niet bouwen op de es
- het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen blijft behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

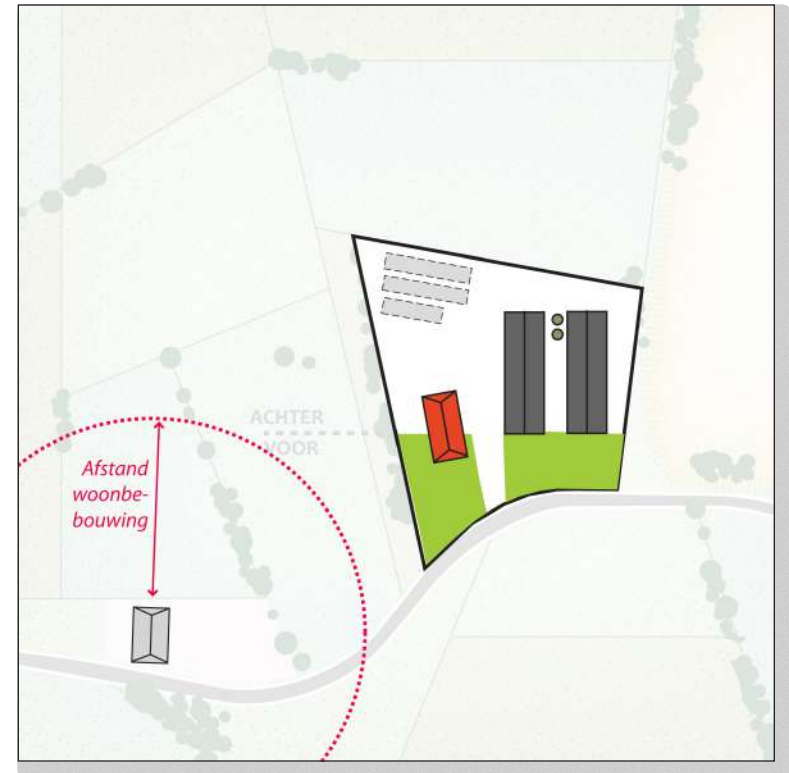
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.
- + Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.

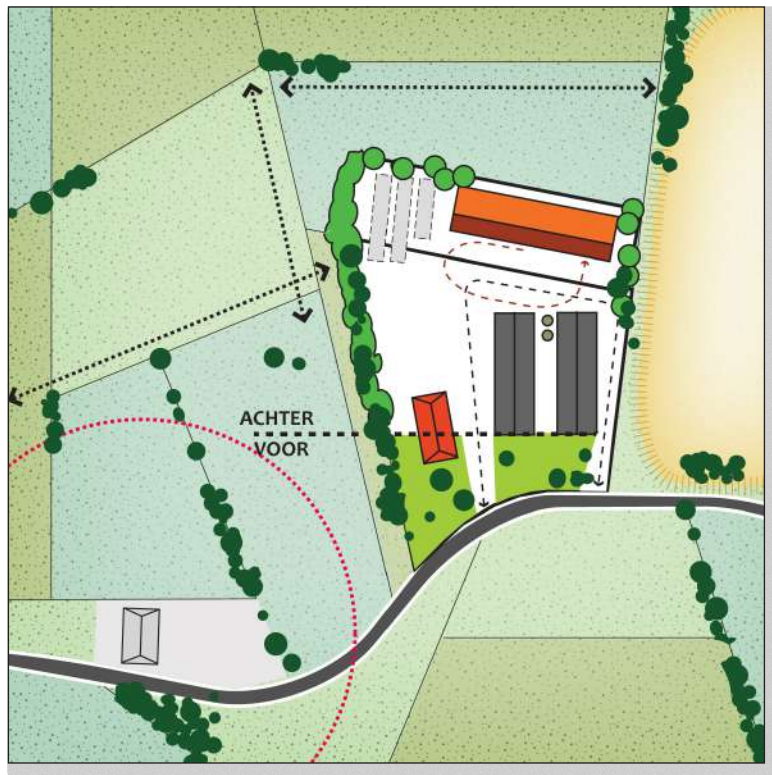
Stap 3. Randvoorwaarden omgeving

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



- + Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.

Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In het essenlandschap bestaat de erfbeplanting vaak uit een eenzijdige (onregelmatige) boomsingel en één of enkele boomgroepen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Ook een boomgaard komt veel voor, net als beukenhagen.

Dit beeld, dat bepalend is voor het rafelig silhouet van het erf, zien we graag terug in uw inpassingsplan. De beplanting die u gebruikt moet wel streek-eigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen). Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilo's, bijvoorbeeld met een aarden wal of struiken.



- + Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap
- + Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel
- + Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)

Stap 5. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In het essenlandschap is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een rieten dak, lage goot en een wolfseind. Dat is kenmerkend voor dit eeuwenoude landschap.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglaazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Om het gevoel van de kleine schaal van het essenlandschap te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.

In de beschermde dorpsgezichten zal de gevraagde kwaliteit van de bebouwing hoger zijn.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



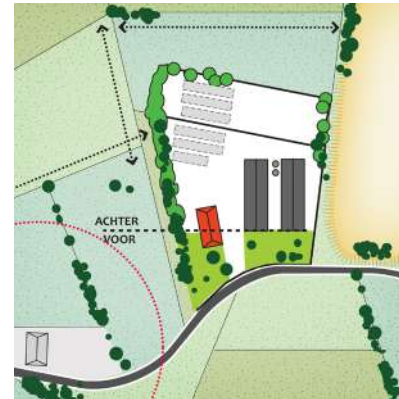
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



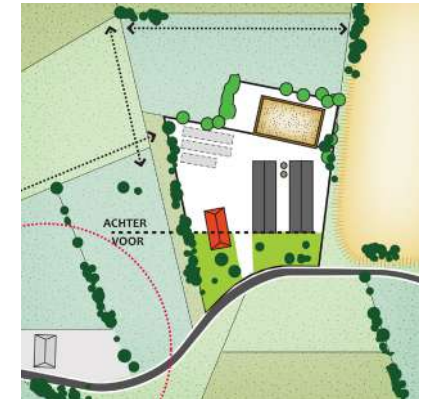
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
 - met een onderscheid in voor- en achtererf;
 - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
 - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



Silo's op achtererf



Paardenbak aan achterzijde erf



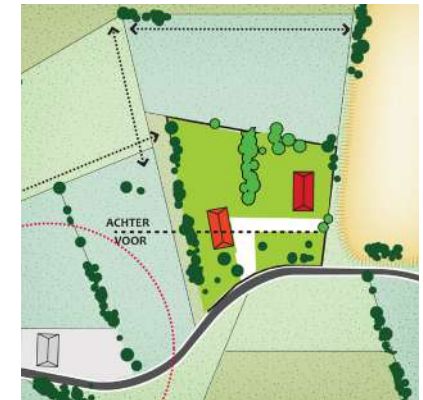
Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij;
- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomgroepen op het erf en aan één zijde een houtsingel op de perceelsgrens, waarbij de nieuwe bebouwing voor een deel aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



6. Heideontginningen

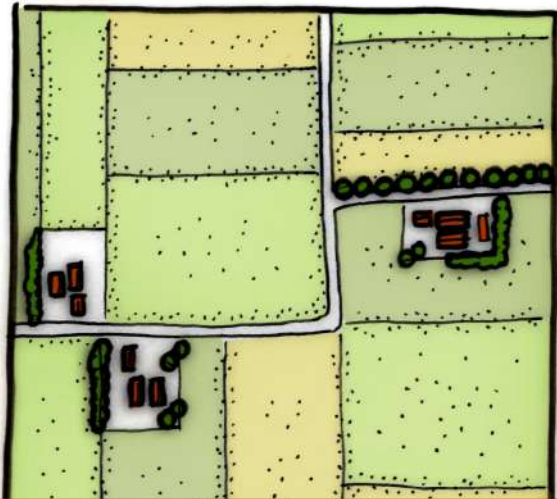
Ontstaansgeschiedenis

De heideontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Ook komen er veel dobben en pingo's voor, relictten van tienduizenden jaren geleden.

Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Er is een afwisseling tussen bouwlanden, weilanden en bospercelen. Op sommige plekken zijn nog restanten van de heide aanwezig. Bij Appelscha is een deel van de oude zandgronden beplant om het stuivende zand vast te houden. Hoogteverschillen komen niet voor.

Vanwege de late periode van ontginning liggen er in dit landschap geen dorpen. Wel hebben er door het gebied tramlijnen gelopen die in dezelfde periode als de heideontginningen zijn aangelegd. Er is een spoorverbinding geweest tussen Noordwolde, Makkinga en Oosterwolde en vanuit Gorredijk via Donkerbroek naar Oosterwolde en vandaar verder richting Appelscha.



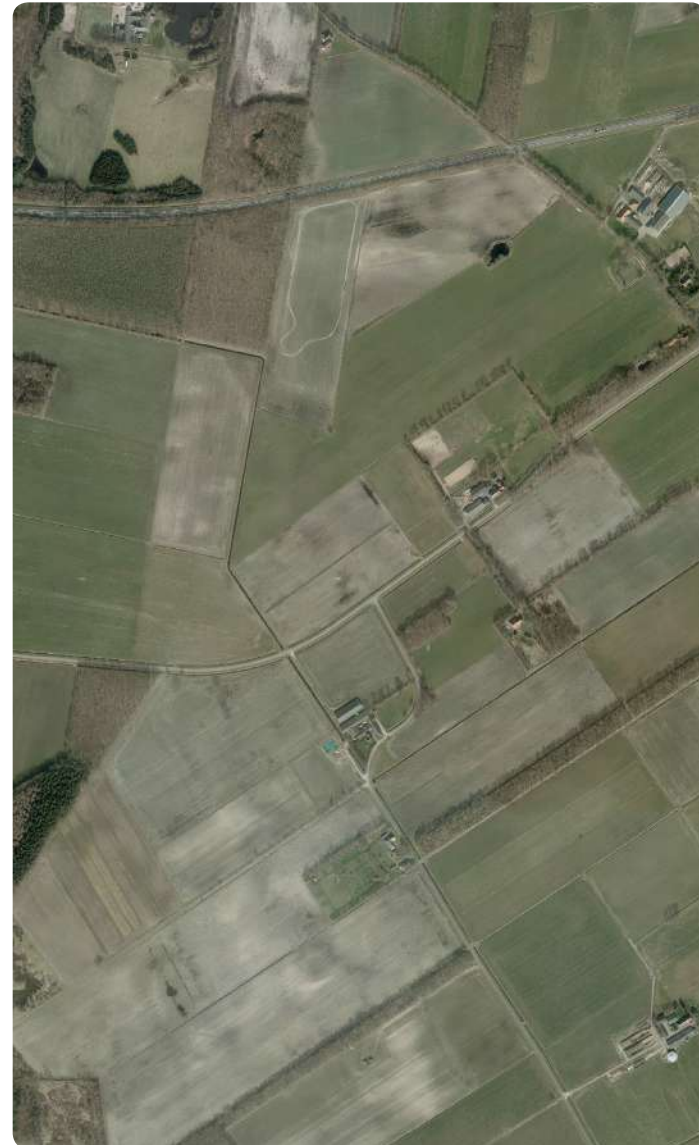
Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- De structuur van het gebied wordt bepaald door een rechthoekige verkaveling met een afwisseling van landbouwgrond, grote bospercelen en heiderestanten en daarmee een afwisseling van open en besloten gebieden.
- Bebouwing ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen.
- Regelmatige opzet van erven.
- Aanwezigheid van pingoruïnes.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven als verdichtingen aan de weg.
- Afwisseling van open en besloten gebieden.
- Zandpaden.
- Wegbeplantingen.



Aandachtspunten

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan, die we als gemeente als basis willen vasthouden voor de toekomst. We zetten daarom in op een verdere versterking van deze structuur. Stevige erfbeplantingen als losse landschapselementen passen daarin. De nog aanwezige pingo's, dobben en zandwegen willen we als cultuurhistorisch waardevolle relict behouden.

Erven

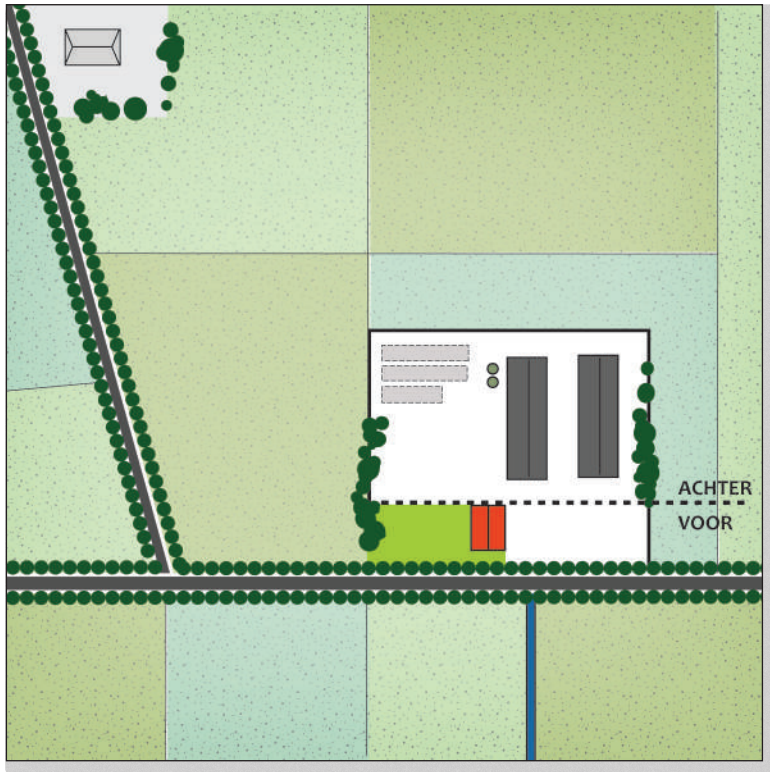
In de heideontginningen vormen de doorgaande wegen de bebouwingslinten waar de meeste erven aan liggen. De erven liggen direct aan de weg of op korte afstand van de weg. De erven liggen in de verkavelingsstructuur en zijn vaak royaal van omvang. Ze hebben een rechthoekige tot langgerekte opzet. Op veel erven zijn stallen tot op het voorerf gebouwd.

Dat past bij het beeld waarin het onderscheid tussen voorerf en achtererf is vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dat onderscheid juist weer te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Dit deel richt zich op het landschap, op de gronden die bij de boerderij horen.

De erfbeplanting is op dit moment sterk uiteenlopend: van een singel op de perceelsgrens tot een groter bosperceel waar het erf naast ligt. Passend in dit soort landschappen zijn erfbeplantingen die een forse maat hebben. Brede singels rond het erf vormen een scherpe grens met de omgeving. De beplanting op het erf bestaat uit bomenrijen, erfbosjes en enkele solitaire bomen.

We kiezen ervoor om in de heideontginningen de erfbeplanting in ieder geval één hoek van het achtererf te laten omkaderen. Hiermee wordt het groene karakter van het erf versterkt en ontstaat een fraaie achterwand voor de (nieuwe) bebouwing.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.



- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Wensen bedrijfsvoering

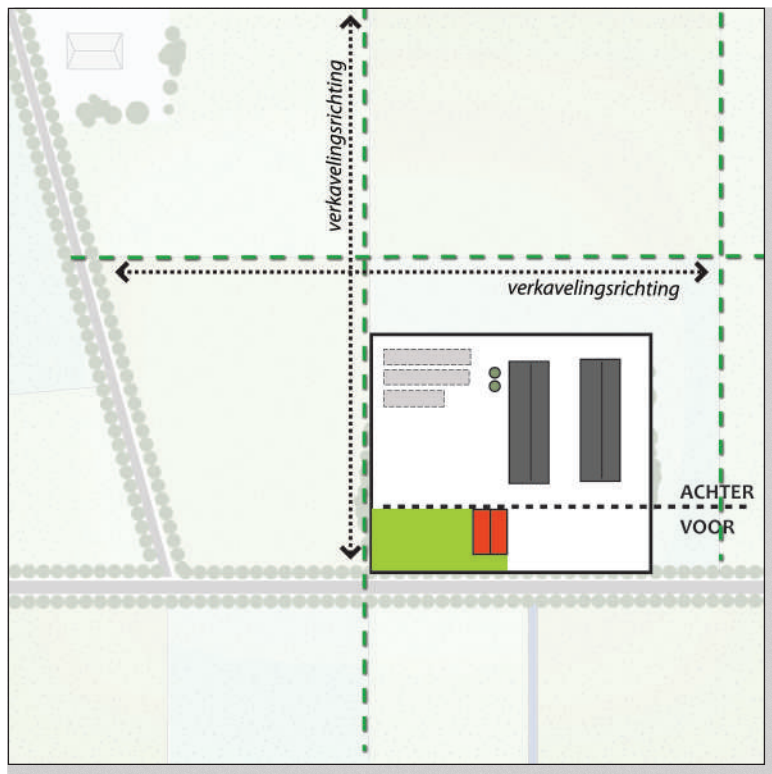
Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?

Heeft u ook extra manoeuvreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te maken. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- + Geef aan wat uw wensen zijn
- + Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingrediënten uit het landschap. De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, variërend van een opstreckende tot een meer blokvormige verkaveling. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het heideontginningslandschap zijn dan ook:

- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- waar het landschap wordt gedomineerd door een opstreckende verkaveling wordt door de situering van bebouwing, nokrichting en de richting van de beplanting deze verkavelingsrichting versterkt;
- het silhouet van het erf als groen cluster in het landelijk gebied behouden;
- respecteren van een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

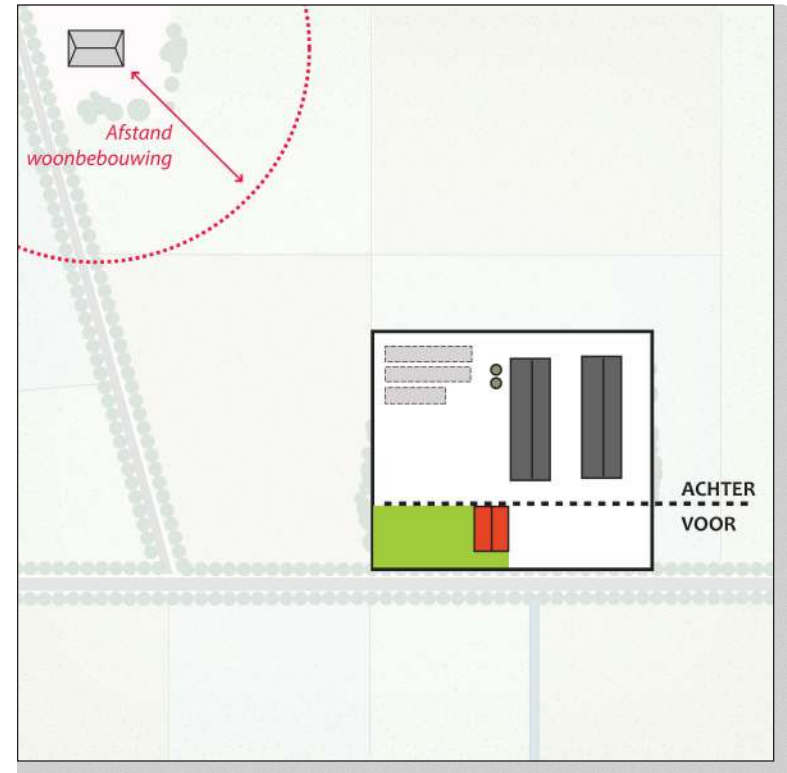
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.
- + Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.

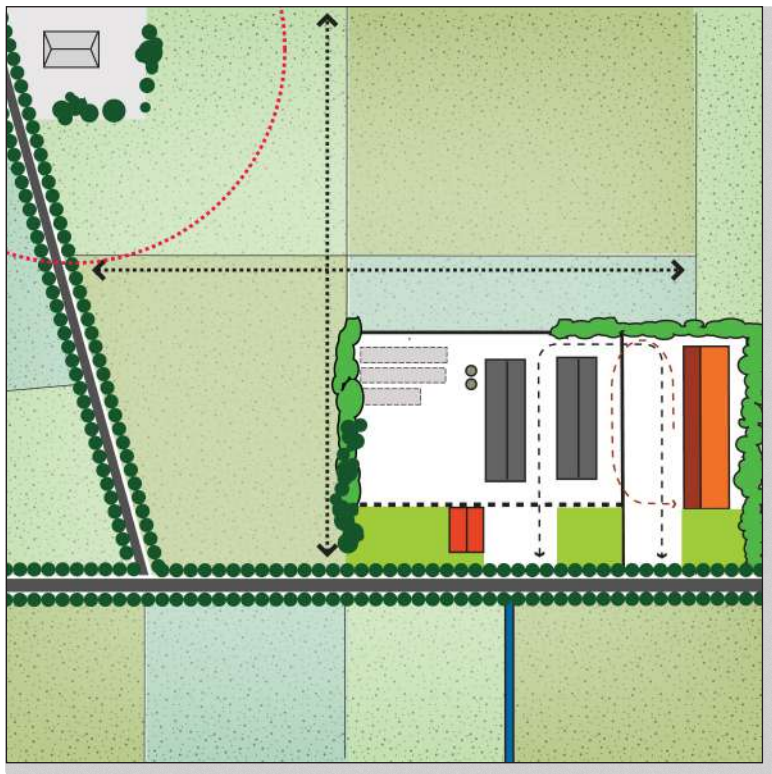
Stap 3. Randvoorwaarden omgeving

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



- + Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.

Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In de heideontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit boomsingels op de erf grenzen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Om het beeld van de heideontginningen te versterken willen we dat een hoek van het achtererf is beplant door twee boomsingels aan weerszijden. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).



- + Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap
- + Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel
- + Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)

Stap 5. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de jonge veldontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



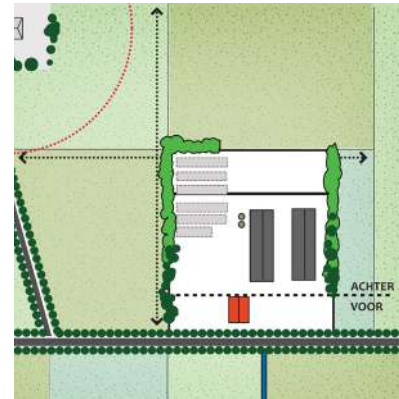
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



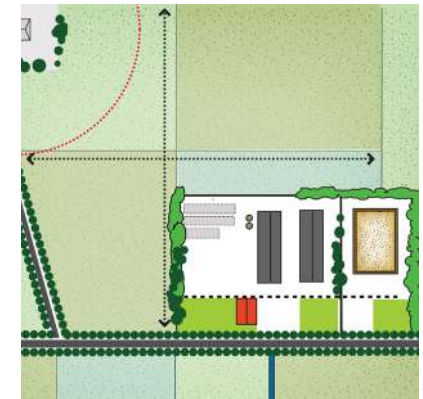
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

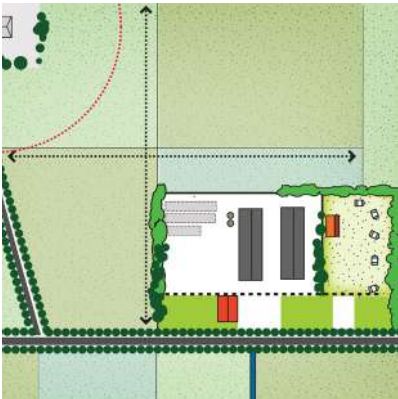
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
 - met een onderscheid in voor- en achtererf;
 - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
 - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



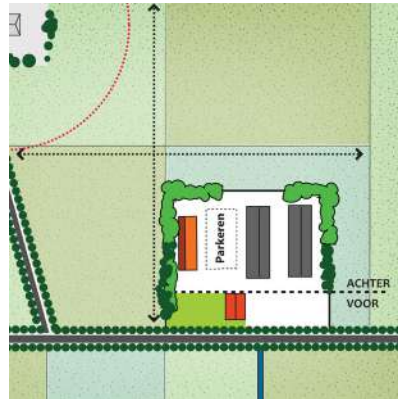
Silo's op achtererf



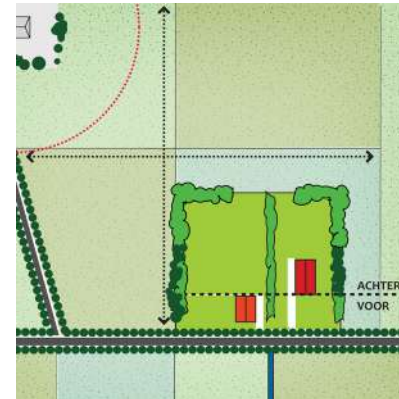
Paardenbak op het achtererf



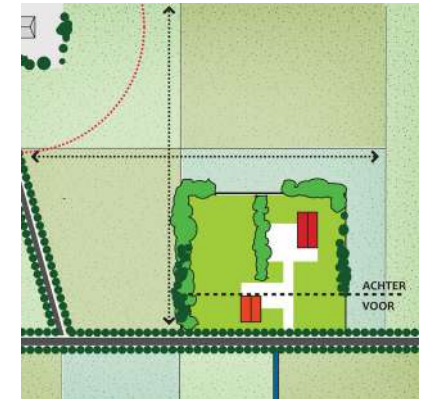
Kleinschalig kamperen bij het erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomsingels op de perceelsgrenzen, waarbij een hoek van het erf in ieder geval is beplant en waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



7. Hoogveenontginningen

Ontstaansgeschiedenis

De hoogveengebieden zijn lange tijd ondoordringbare natte, ruige gebieden geweest. De hoogvenen strekten zich uit over het Drents Plateau tot in de bovenlopen van de beekdalen en tot aan de dekzandruggen. Vanaf het eind van de negentiende eeuw zijn de gebieden in cultuur gebracht. De turf wordt allereerst uit de hoogveengebieden gestoken waar deze droog kon worden gewonnen. Hiervoor graaft men een hoofdvaart: de Opsterlandse Compagnonsvaart, Appelschaster Vaart, Haulerwijkstervaart of Lycklamavaart. Vanaf de hoofdvaart worden haaks daaropstaande wijken gegraven in een duidelijke ritmiek en met dezelfde onderlinge afstand. Ook in de naamgeving komt dat vaak terug zoals bij Ravenswoud met Eerste Opwiek, Tweede Opwiek, etc. Zo ontstaat een rationeel ontginningspatroon.

De turf wordt over het water afgevoerd. Langs de vaarten waar de turfstekers zich vestigen, ontstaan veenkoloniedorpen. De vaarten vormen zo naast transportas een ontginningsbasis en afwateringskanaal voor het onland.

De leidijken vormen een grens tussen ontginning en onland en beschermen op deze wijze het ontgonnen land tegen wateroverlast vanuit het hoogveen. Bovendien werd met de leidijken de hoge waterstand van het onland in tact gehouden en hadden de leidijken daardoor tegelijk de functie als verdedigingslinie voor het rijke Friese land.

Doordat vrijwel al het veen is afgegraven bestaat de bovengrond van de hoogveenontginningen nu uit zand. Het landschap van de hoogveenontginningen kenmerkt zich door open gebieden die door sterk beplante wegen worden ingekaderd. De erven liggen als beplante clusters aan deze wegen. Rond Ra-



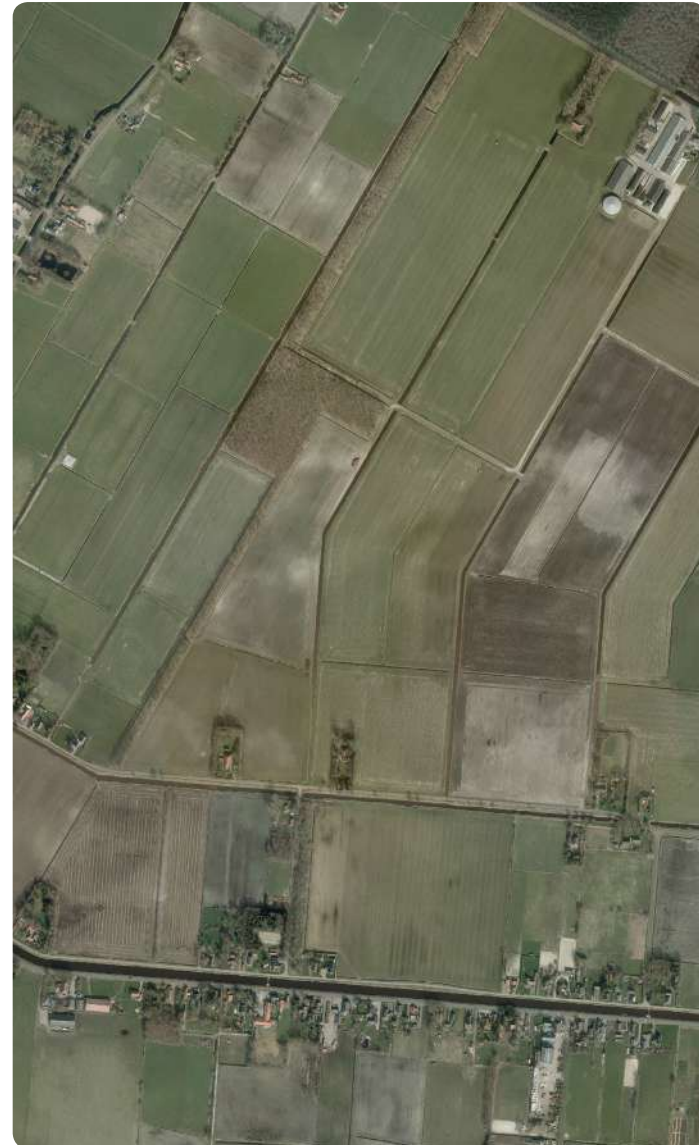
Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Hoofdvaart als drager van de ontginning met haaks daarop wijken op regelmatige afstand van elkaar.
- Bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot langgerekte dorpen langs de hoofdvaart.
- De structuur van het gebied wordt bepaald door een opstreckende verkalving haaks op de hoofdvaart.
- Leidijken als waterkering bij Fochteloo en Waskemeer.
- De bebouwing ligt enerzijds geconcentreerd aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten en anderzijds verspreid aan de meestal rechte wegen in het omringende gebied.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven meest een tot tweezijdig beplant en regelmatig van opzet.
- Open gebieden die door beplante wegen worden begrensd.
- Erven als verdichtingen aan de weg.



venswoud komt veel bosaanplant voor, waardoor de boskavels het gebied een meer besloten karakter geven.

De omgeving rond Haulerwijk, en ten noorden van Appelscha (Ravenswoud) wordt tot de hoogveenontginningen gerekend. Ravenswoud is in 2007 aangewezen als beschermd gezicht. De gaafheid van de veenontginning, gecombineerd met de relatief geringe ouderdom maken het gebied van groot belang.

De waarde van het beschermd gezicht zit in het rationele verkavelingspatroon van het gebied, gebaseerd op een patroon van hoofdwijken en dwarswijken, met een historische boerderijreeks op de kop van de kavels. Samen met het naastgelegen onontgonnen Fochteloërveen geeft het gebied een totaalbeeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van de veenontginningen.

Aandachtspunten

Door het dempen van wijken bevatten de hoogveenontginningen in Ooststellingwerf ook kenmerken van de heideontginningen. Omdat beide landschappen een rationele opzet kennen, lijkt het onderscheid tussen beide landschapstypen daarmee te vervagen. Als gemeente willen we de specifieke kenmerken van de hoogveenontginningen hooghouden. We stimuleren daarom het zichtbaar en open houden van de wijken, zeker in het zicht vanaf de weg. Daarnaast streven we naar perceelsbeplantingen aan weerszijden van het erf, zodat de opstreckende richting van de verkaveling wordt benadrukt.

Erven

In de hoogveenontginningen zijn de meeste erven onderdeel van de bebouwingslinten aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten, zoals de Haulerwijkstervaart of de Opsterlandse Compagonsvaart. Daarnaast ligt een deel van de erven langs uitvalswegen in de hoogveenontginningen, zoals de Drentse Weg en aan de rand van het Fochteloërveen.

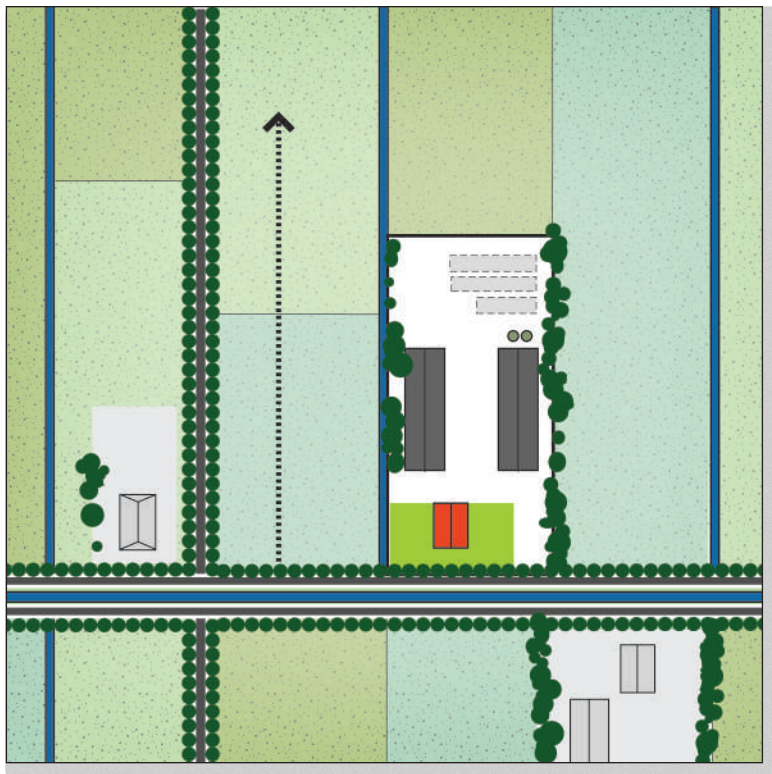
De erven liggen direct aan de weg en zijn meestal compact van opzet. Hierdoor is het verschil tussen voorerf en achtererf soms vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dat onderscheid juist weer te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.

Vaak zijn erf grenzen beplant, waardoor de erven groene verichtingen vormen aan de eveneens sterk beplante wegen. Dat beeld is kenmerkend voor dit landschap. Wij zetten daarom ook in op versterking van deze karakteristiek door te kiezen voor een erfbeplanting op de zijdelingse perceelsgrenzen, waarmee de ontginningsrichting wordt benadrukt.

De beplanting kan bestaan uit brede singels of bosstroken. Waar het erf grenst aan een wijk, wordt in ieder geval het voorerf vrij gehouden van beplanting op de perceelsgrens, zodat de waterstructuur vanaf de weg beleefbaar blijft.

Enkele solitaire bomen zijn in alle gevallen passend op het voorerf.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen boomsingels die passen in de streek (bijvoorbeeld met eik, els, abeel, liguster, meidoorn) waardevol. Ook een markante losse boom op het voorerf kan waardevol zijn.

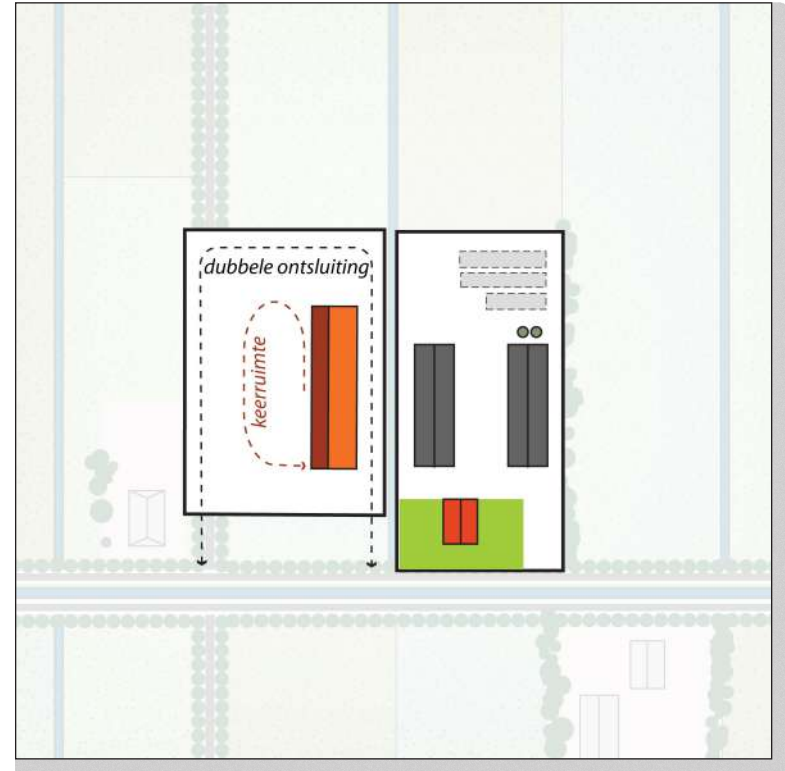


- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Wensen bedrijfsvoering

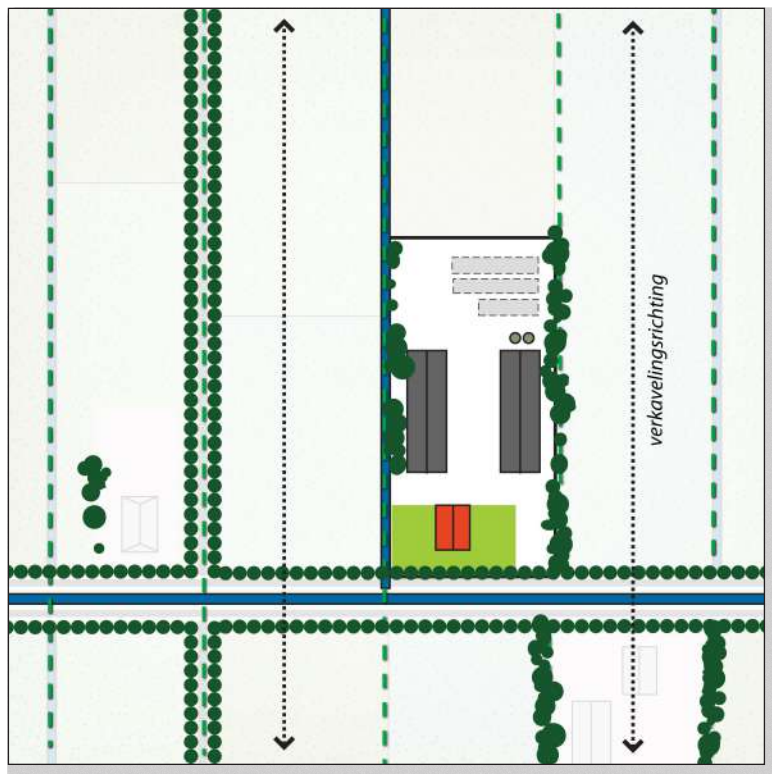
Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?

Heeft u ook extra manoeuvreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te maken. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- + Geef aan wat uw wensen zijn
- + Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingrediënten uit het landschap. De hoogveenontginningen kenmerken zich door een rationele, meest opstrekende verkaveling. Het ligt dan voor de hand om het erf aan de achterzijde uit te breiden. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. Daarbij geven we de volgende aanwijzingen mee:

- streef naar een compacte opzet van het erf;
- geef het nieuwe erf een duidelijke rechthoekige vorm.

Op voorhand staan we niet positief tegenover het overschrijden van perceelsgrenzen, al weten we dat het soms onontkomelijk is. Een erf kan dan ook pas in de breedte worden uitgebreid als dat om bedrijfslogistieke redenen noodzakelijk is.

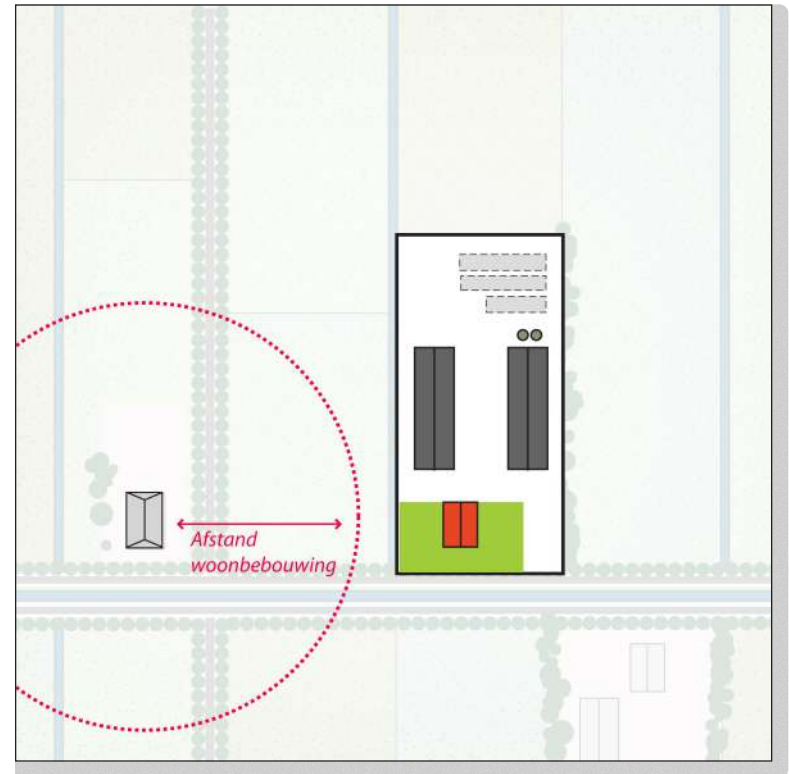
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing met erfbeplanting, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.
- + Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.

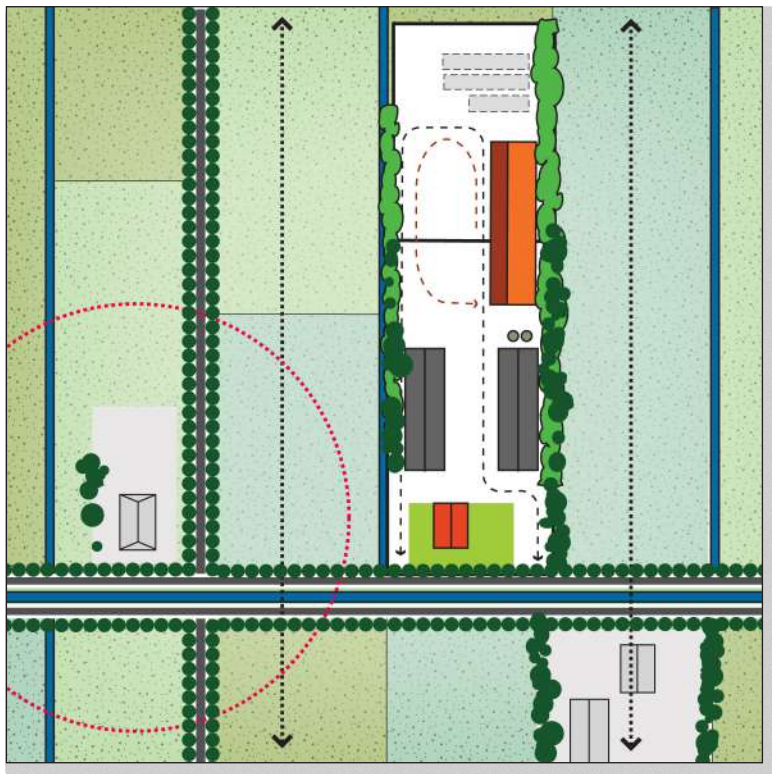
Stap 3. Randvoorwaarden omgeving

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



- + Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.

Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

In de hoogveenontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit boomsingels op de erfgrenzen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan. Om de herkenbaarheid van de hoogveenontginningen in stand te houden, willen we graag de wijkenstructuur zichtbaar houden. Houd daarom het voorerf vrij van beplanting op de erfgrens.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).



- + Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap
- + Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel
- + Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)

Stap 5. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de hoogveenontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



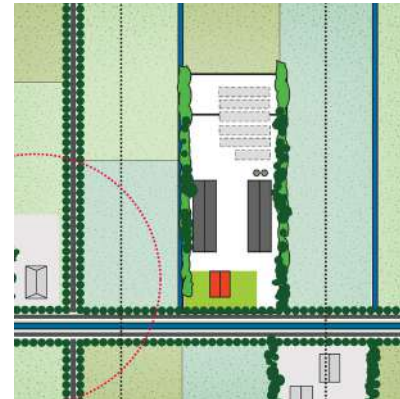
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

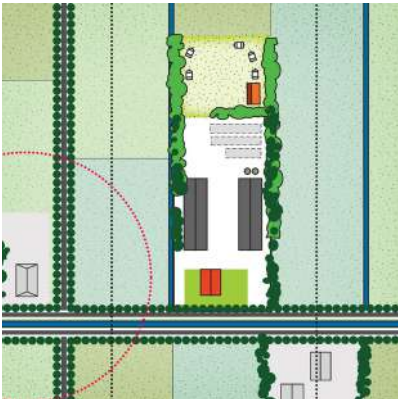
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
 - met een onderscheid in voor- en achtererf;
 - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
 - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



Silo's op achtererf



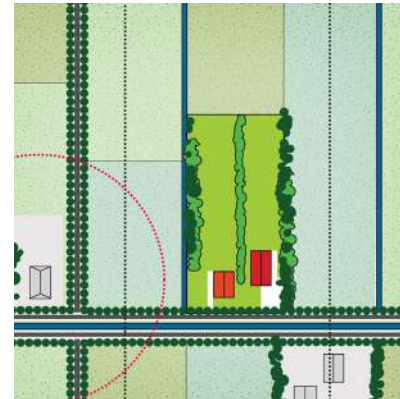
Paardenbak aan achterzijde erf



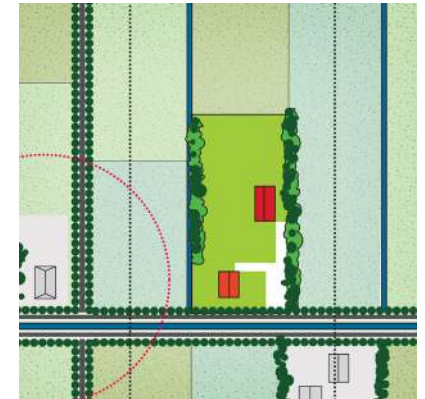
Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen aan weerszijden van het erf, waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Houd het zicht op de wijken vanaf de weg vrij van beplanting;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



8. Beekdalen

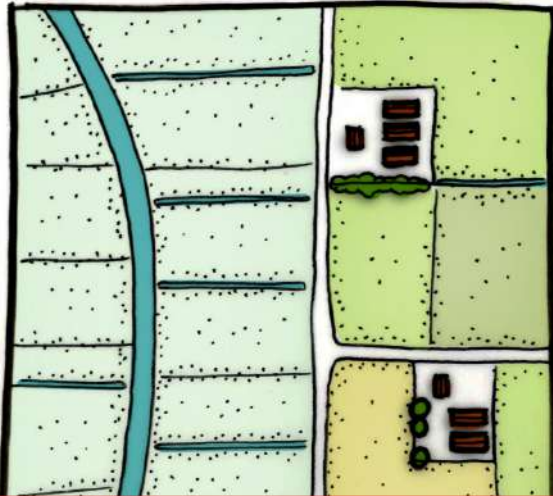
Ontstaansgeschiedenis

De beekdalen zijn lage, door beken uitgesleten delen tussen de zandruggen. Doordat ze van oudsher nat en moeilijk begaanbaar waren, zijn de beekdalen lange tijd onbewoond gebleven. In de Middeleeuwen fungeerden de beekdalen als hooiland en weidegrond voor het vee.

In Ooststellingwerf liggen de beekdalen van de Linde, de Tjonger (Kuunder) en het Grootdiep. Van oorsprong zijn dit meanderende beken, maar vanwege onder andere de waterbeheersing zijn de beken in de vorige eeuw gekanaliseerd: de Tjonger in 1880 en de Linde vanaf 1922.

Een deel van de beekdalen heeft tegenwoordig ook een natuurfunctie. De beekdalen kenmerken zich door een grote verscheidenheid van open landschap met (natte) hooilanden, rietlanden tot een meer besloten landschap met elzenbroekbossen en wilgenstruwelen.

In de beekdalen staat het slotenpatroon haaks op de loop van de beek. Bebouwing komt in de beekdalen beperkt voor langs doorgaande wegen door het beekdal, zoals boven Oosterwolde of aan ruilverkavelingswegen, bijvoorbeeld in het gebied ten noorden van Makkinga.



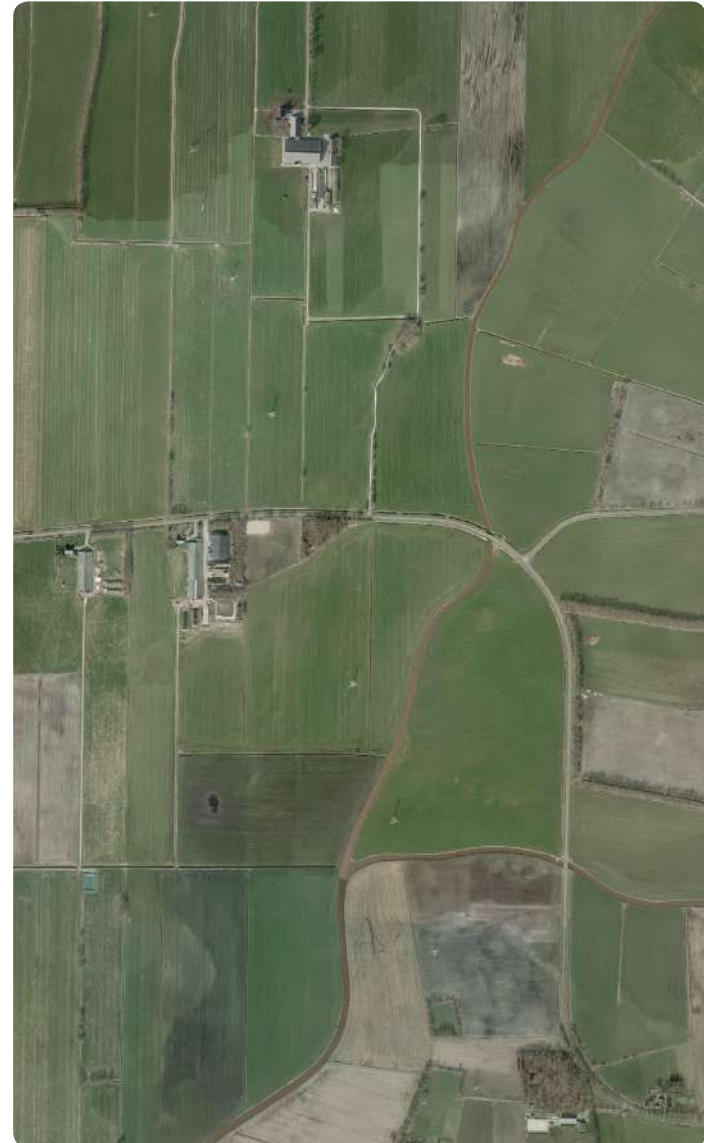
Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Slotenpatroon haaks op de loop van de beek.
- Bebouwing komt beperkt voor en ligt verspreid aan later aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Rationele en planmatig aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Een grootschalige openheid, die sterk contrasteert met de meer besloten woudontginningen op de zandruggen.
- Meer besloten gebieden in de bovenloop, vaak in gebruik als natuurgebied.
- Incidentele beplanting, meestal gekoppeld aan de erven.



Aandachtspunten

Door klimaatveranderingen en afspraken in het kader van goed waterbeheer ligt het accent tegenwoordig op het herstellen van het meer natuurlijke karakter van de beekdalen. We zullen nieuwe bouwplannen ook in dat licht beoordelen. Nieuwe bebouwing in het beekdal mag daarom niet strijdig zijn met dergelijke wateropgaven. Vanwege het open karakter van beekdalen, zijn

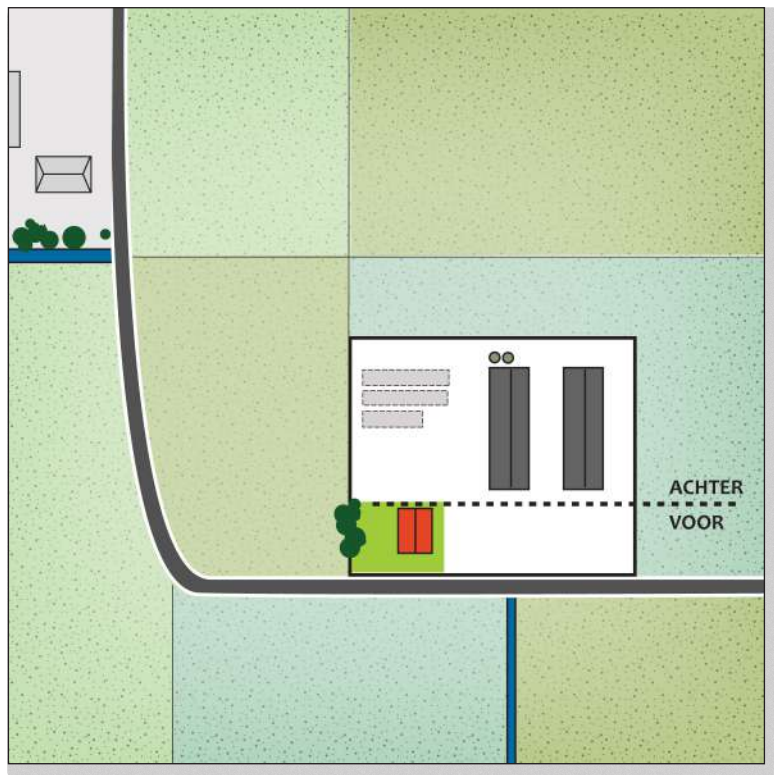
wij voorzichtig met het toevoegen van nieuwe clusters van bebouwing die een verdichting van het gebied mogelijk zouden kunnen maken. De ontwikkeling van erven zien wij vooral in de lengterichting, zodat het zicht vanaf de weg naar het landschap zoveel mogelijk in stand blijft.

Erven

Pas nadat het waterbeheer in de beekdalen goed was geregeld, zijn er erven ontstaan in de beekdalen. De erven zijn dan ook relatief nieuw. Hun opzet varieert van rechthoekig tot vierkant. Ze zijn allemaal helder van opzet met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf. Opvallend is de vaak forse schaal van het erf en de stallen. Meestal is er een vrijstaand woonhuis op het erf.

Beplanting op de erven is wisselend van geen beplanting tot boomsingels rondom het erf. Wij willen dat de erven als groene eilanden in de open ruimte te herkennen zijn. Onze inzet is daar dan ook op gericht.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Nabije burens, sloten of een natuurgebied.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen boomsingels die passen in de streek (bijvoorbeeld met els, abeel) waardevol. Ook een markante losse boom op het voorerf kan waardevol zijn.

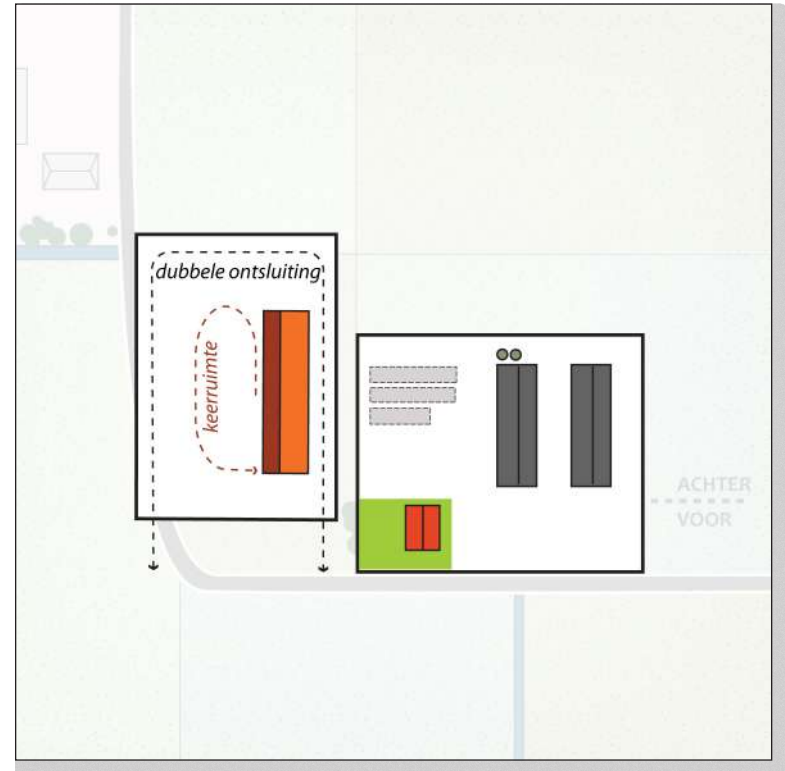


- + Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's
- + Teken de bestaande bebouwing en beplanting in
- + Geef aan waar de grenzen van het erf liggen
- + Geef aan welke beplanting waardevol is
- + Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn

Stap 1. Wensen bedrijfsvoering

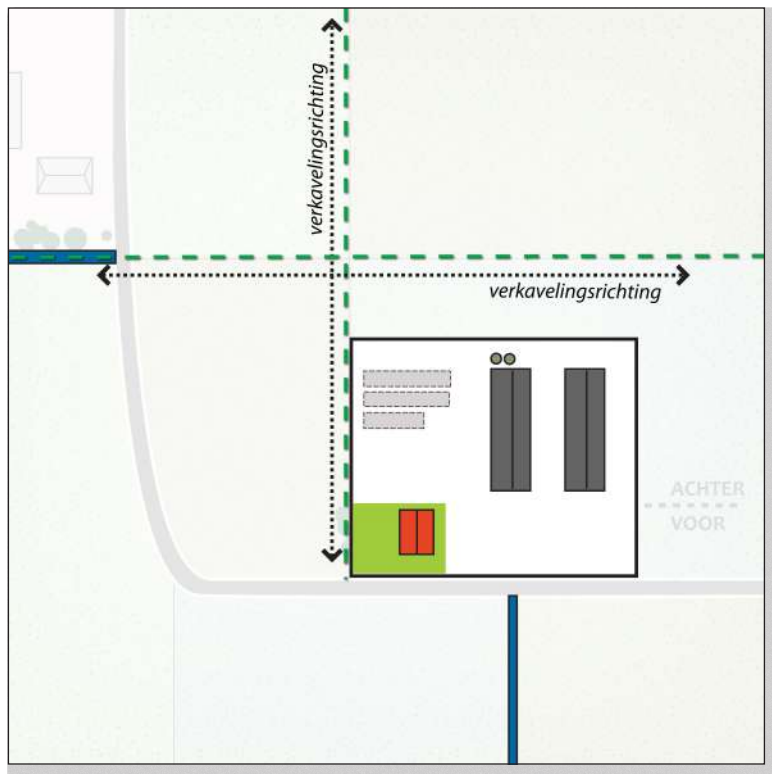
Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?

Heeft u ook extra manoeuvreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te maken. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- + Geef aan wat uw wensen zijn
- + Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingrediënten uit het landschap. De beekdalen kenmerken zich door hun rationele opzet met rechthoekige, bijna vierkante erven. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. Daarbij geven we de volgende aanwijzingen mee:

- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- het silhouet van het erf als groen cluster in de openheid van het gebied behouden;
- streef naar een compacte opzet van het erf;
- breid het erf bij voorkeur uit binnen de perceelsgrenzen;
- geef het nieuwe erf duidelijke rechte hoeken.

Op voorhand staan we niet positief tegenover het overschrijden van perceelsgrenzen, al weten we dat het soms onontkomelijk is. Een erf kan dan ook pas over perceelsgrenzen heen worden uitgebreid als dat om bedrijfslogische redenen noodzakelijk is.

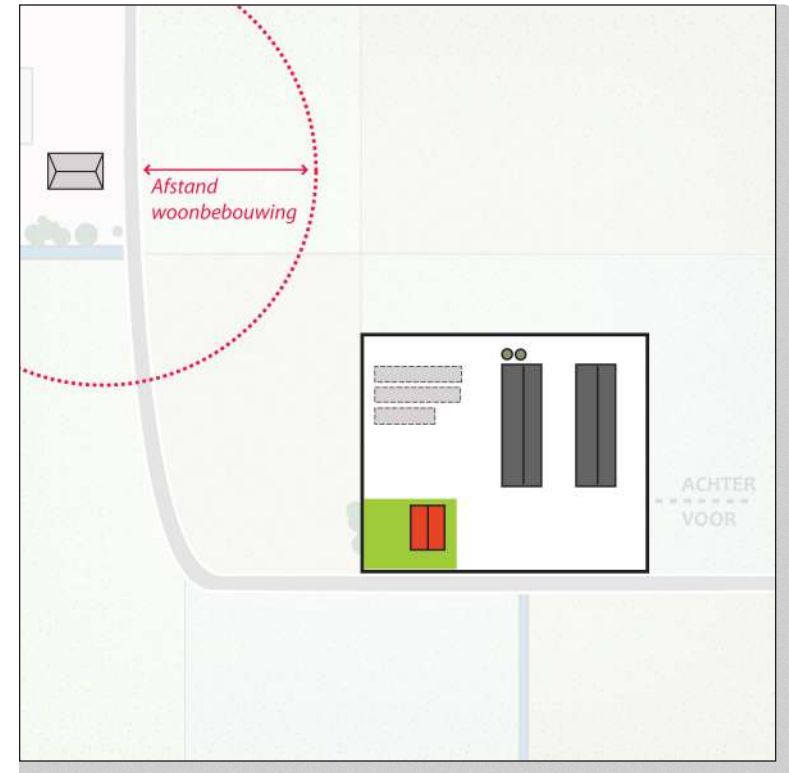
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing met erfbeplanting, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



- + Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.
- + Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.

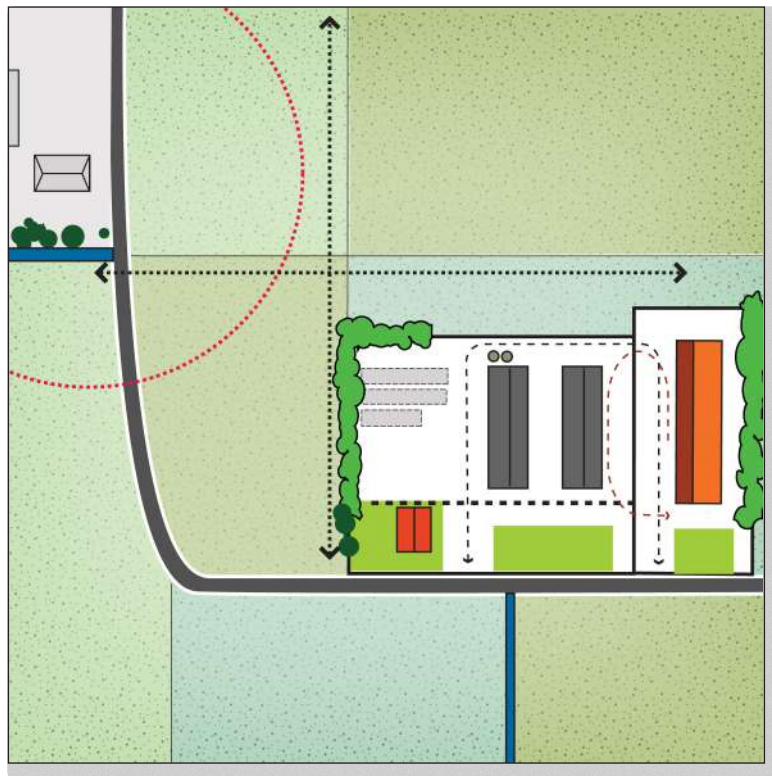
Stap 3. Randvoorwaarden omgeving

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



- + Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.

Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

In de beekdalen zijn boomsingels op de erfgrenzen een passende inpassing. om het landschapsbeeld van de beekdalen te versterken willen we dat een hoek van het achtererf is beplant door twee boomsingels aan weerszijden. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).



- + Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap
- + Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel
- + Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)

Stap 5. Vormgeving bebouwing

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de hoogveenontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



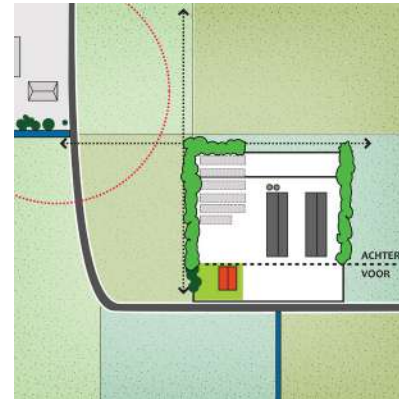
- + Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe
- + Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft



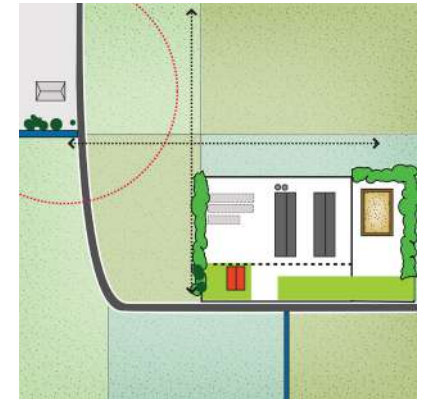
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

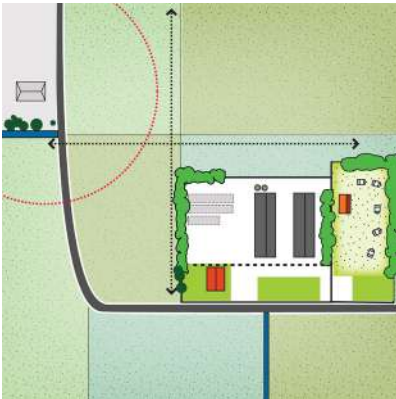
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
 - met een onderscheid in voor- en achtererf;
 - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
 - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



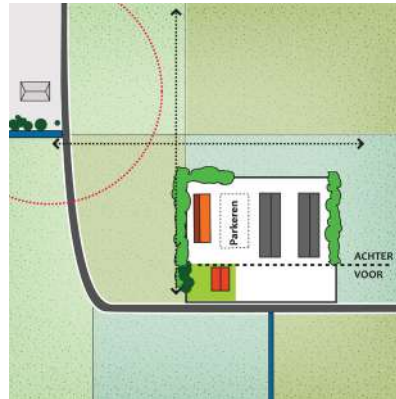
Silo's op achtererf



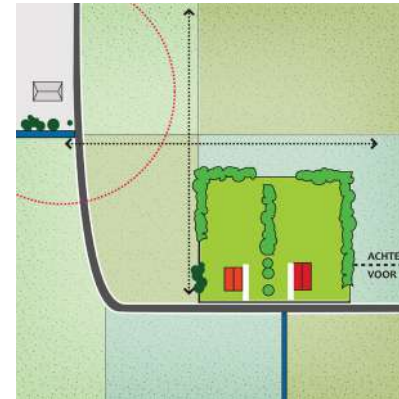
Paardenbak op het achtererf



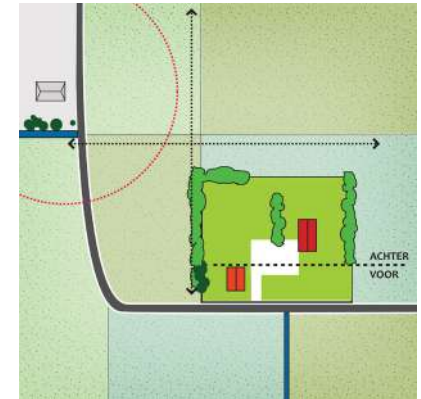
Kleinschalig kamperen bij= het erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomsingels langs minimaal twee perceelsgrenzen en één hoek, waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).

Bijlagen

- beplantingslijst
- wijze van aanplant van houtwal of houtsingel

Verklaring

landschapstype:	
geschikt	x
minder geschikt	o
niet geschikt	
vochtbehoefte:	
groot	+
matig	o
weinig	-

Houtsingels met bomen en struiken

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	Betula pendula	x	x	x			x		-	niet toepassen in beekdalen
Berk, zachte	Betula pubescens	o	x	o	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Braam	Rubus	x	x					x	-	
Eik, zomer	Quercus robur	x	x	x	x	o	x		-	
Es, gewone	Fraxinus excelsior			o	o	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Els, zwarte	Alnus glutinosa	o		o	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Gelderse roos	Viburnum opulus	x	x	x	o	o		x	o	
Hazelaar	Corylus avellana	x	x	x	o	o		x	+	
Hulst	Ilex aquifolium	o	o	x	x	x		x	+	
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	o	o	x	x	x		x	o	geschikt voor beekdalen
Kers, zoete	Prunus avium	o	x	x				x	o	niet toepassen in beekdalen
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	x	x	x	x	o		x	o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	x	x	x				x	+	
Populier, grauwe abeel	Populus canescens			o	x	x	x		+	
Roos, honds	Rosa canina	x	x	o	o			x	o	niet toepassen in beekdalen
Sleedoorn	Prunus spinosa	x	x	o	o			x	o	
Sporkehout/vuilboom	Rhamnus frangula	x	x	x	x	x		x	+	
Veldesdoorn	Acer campestre	x	o	x	o	o		x	-	
Vogelkers (inheems)	Prunus padus	o	o	o	x	x		x	+	
Vlier	Sambucus nigra	x	x	o				x	+	niet toepassen in beekdalen
Wilg, bos	Salix caprea				x	x		x	+	
Wilg, geoorde	Salix aurita				x	x		x	+	

Laanbomen en solitaire bomen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	Betula pendula	x	x	x					-	
Beuk	Fagus sylvatica	x	x	x	x	o			o	goede laanboom
Eik, zomer	Quercus robur	x	x	x	x	x			-	goede laanboom
Es, gewone	Fraxinus excelsior			o	o	x			+	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x	x	x	x			-	
Linde, kleinbladig	Tilia cordata	x	x	x	x	x			-	
Koningslinde	Tilia x europaea 'Koningslinde'	x	x	x	x	x			-	
Balsempopulier	Populus trichocarpa			o	x	x			o	
Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	o	o	x	x	x			+	ziektegevoelig
Walnoot, zwarte	Juglans nigra	x	x	x	x	o			o	
Hoogstam fruitbomen	appel, peer, kers en pruim	x	x	x	o	o			o	

Hagen

Beuk	Fagus sylvatica	x	x	x	x	o			o	
Hulst	Ilex aquifolium	o	o	x	x	x			+	
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare	x	x	x	x	x			o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	x	x	x	o	o			+	
Haagbeuk	Carpinus betulus	o	o	o	o	o			-	
Veldesdoorn	Acer campestre	x	o	x	o	o			-	

Bijzondere bomen voorerf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Beuk, rode	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	x		x	x	x			o	
Es, goud	Fraxinus excelsior 'Allgold'					x			+	
Moerbei, zwarte	Morus nigra	x	x	x					-	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x	x	x	x			-	

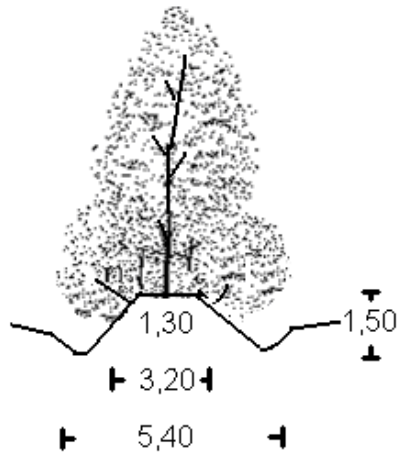
Heesters voorerf

Boerenjasmijn	Philadelphus species	x	x	x	x	x		x	o	
Hortensia	Hydrangea macrophylla cv's	x	x	x	x	x		x	+	
Krent	Amelanchier lamarckii	x	x	x	x	x		x	-	
Ribes, rode	Ribes sanguineum	x	x	x	x	x		x	o	
Sering	Syringa cv's	x	x	x	x	x		x	o	

Bessenstruiken moestuin

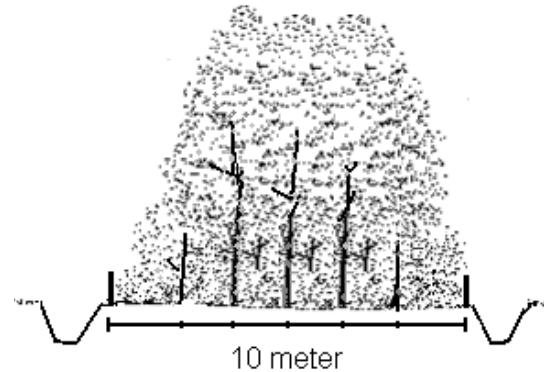
Aalbes	Ribes rubrum	x	x	x	o	o			o	
Kruisbes	Ribes uva-crispa	x	x	x	o	o			+	
Zwarte bes	Ribes nigrum	x	x	x	o	o			-	

Wijze van aanplant voor een houtwal of houtsingel



HOUTWAL

- Te planten in 4 rijen onderlinge afstand van 50 cm.
- De buitenste rijen 100 % heesters.
- In de rij plantafstand van 100 cm.
- De middelste rijen 100 % boomvormers zigzag in de rij.
- Om de 200 cm.



HOUTSINGEL

- Planten 5 rijen, plantafstand tussen de rij 150 cm.
- Driehoeksverband.
- Afstand buitenste rij en afrastering of sloot is 200 cm.
- Buitenste 2 rijen bestaan uit 100% struiken.
- De middelste 3 rijen bestaan uit 90 % boomvormers en 10 % struiken.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Ooststellingwerf



Rapport



20 augustus 2015

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 31 62 06
E assen@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Eindnoten

1. Het gaat hier om 3 recreatie-eenheden binnen 1 bouwvolume.
2. Formeel zou er eerst opnieuw een woning gebouwd moet worden, die vervolgens wordt ingericht ten behoeve van de drie beoogde recreatieverblijven. Dit laatste zou een tweede ruimtelijke procedure vereisen. Dit is ondoelmatig, vooral omdat het eindresultaat uiteindelijk niet anders is.
3. Zie o.a.: Toeristische monitoring Ooststellingwerf 2016, SWEEO (2016); De economische betekenis van toerisme en recreatie in Drenthe, Ecorys (2017); Trendrapport toerisme, recreatie & vrijetijd 2019, NRIT (2019).
4. Het oppervlak van de inmiddels verwijderde stacaravan bedraagt circa 50 m². Voor de drie recreatiewoningen geldt een gezamenlijk oppervlak van maximaal 200 m².
5. Geëxtrapoleerd uit cijfers van 2009 (ontleend aan Bestemmingsplan woningbouw Langedijk 2012). De tellingen hebben betrekking op de Klokhuisdijk, die in het verlengde van De Bult ligt. Gerekend is met een bovengemiddelde toename van 10%..
6. Op basis van CROW-publicatie 381: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (december 2018).



Legenda



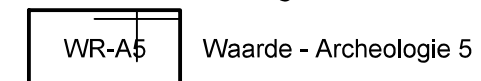
Plangebiedgrens

Bestemming



Recreatie - Recreatiewoning

Dubbelbestemmingen

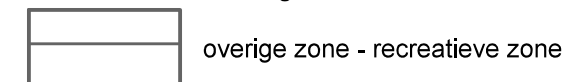


Waarde - Archeologie 5



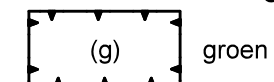
Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduidingen



overige zone - recreatieve zone

Functieaanduidingen



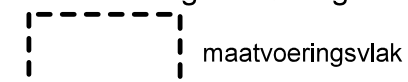
groen

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximum aantal wooneenheden

Verklaring



BGT en DKK 2018-03-15



Gemeente Ooststellingwerf

Bestemmingsplan De Bult 5a, Appelscha

Verbeelding

datum: 15-03-2021
schaal: 1 : 1000 (A3)
status: ontwerp
projectnr.: 969.00.06.00.00
gezien: PG
NL.IMRO.0085.BPDeBult5A-ON01



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl